

MINUTA DICTAMEN

En la ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 9:30 horas del día 13 de Diciembre del año 2024, con fundamento en los artículos, 27, fracción VI, 29, fracción II, 77, fracción II, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 33, fracción VIII y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos en la Sala de Juntas de la Tesorería Municipal, ubicada en Calle Álvaro Obregón No. 100, Zona Centro, de esta ciudad, los CC. Emmanuel Jaime Barrientos, Karen Marlen Guerra Ramírez, Araceli Raquel Beltrán Ramírez, Omar Ignacio Gómez Benítez y José Eduardo Ramírez Vergara, Presidente, Secretaria y Vocales, respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, con derecho a voz y voto; así como los CC. Lourdes Liliana Pérez Mares y Javier Pérez Espinoza, Directora General, y Coordinador de Regularización, respectivamente del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII); y Rosa Mariana Cabrera Carreño, Asesor Jurídico de la Dirección de lo Normativo adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, estos últimos con derecho a voz, pero sin voto, con objeto de analizar y dictaminar el **Punto No. 5**, contenido en la **Convocatoria No. 004**, de fecha 11 de Diciembre del año en curso, relativo al Dictamen Técnico-Jurídico respecto a la viabilidad para intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano Irregular denominado "Purísima de las Flores 2ª Sección", en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública del predio donde se encuentra establecido el Asentamiento Humano en mención

ORDEN DEL DÍA

Bienvenida

Primero.- El C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, dio la bienvenida a los presentes agradeciendo su asistencia.

Lista de Asistencia y Comprobación del Quórum Legal

Segundo.- Para dar seguimiento al Orden del Día, el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó el pase de lista y comprobación del Quórum Legal, decretando la existencia del mismo.

Aprobación del Orden del Día

Tercero.- A continuación, el C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó la lectura del Orden del Día, contenido en la **Convocatoria No. 004**, de fecha 11 de Diciembre del año en curso y preguntó a los asistentes si había asuntos generales que tratar, manifestando los presentes que no. Posteriormente sometió a consideración el Orden del Día, el cual fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes presentes de la citada Comisión. **Documento que se adjunta a la presente minuta para que forme parte integral de la misma.**

Regularización del Asentamiento "Purísima de las Flores 2ª Sección"

Quinto.- Para desahogar este punto, el C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, da lectura al oficio número IMUVII/DG/D-TJ-UR/01/2024, de fecha 26 de Noviembre del 2024, suscrito por los CC.

REGIDORES

Ángel Calderón y Lourdes Liliana Pérez Mares, Presidente del Consejo Directivo y Directora General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), respectivamente, mediante el cual remite el Dictamen Técnico-Jurídico respecto a la viabilidad para intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano Irregular denominado "Purísima de las Flores 2ª Sección", en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública del predio donde se encuentra establecido el Asentamiento Humano en mención; así como la documentación anexa, encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

De la Consolidación mínima del 30%

Primero. La consolidación del asentamiento consiste en la operación de multiplicar el total de lotes construidos y habitados por cien y el resultado dividirlo entre el total de lotes, por lo que, para el asentamiento en cuestión, nos resulta lo siguiente: De acuerdo con la tabla de consolidación los **lotes construidos y habitados** son **33** que representan el **82.50%**, del total de 40 lotes. Por lo que el Asentamiento Humano Irregular denominado "**Purísima de las Flores 2ª Sección**", **cumple y supera satisfactoriamente con la consolidación mínima** para la regularización, que es del 30 %.

De la Viabilidad Técnica

Segundo. La Dirección General de Desarrollo Urbano, con oficio No. DGDU/DF/IV/7-3895/2022 de fecha 13 de octubre del 2022 determinó **viable técnicamente el seguimiento al Proceso de Regularización** del Asentamiento Humano denominado "**Purísima de las Flores 2ª Sección**", ante la Comisión Municipal de Regularización de Asentamientos Humanos (COMURE).

Del Predio a Regularizar

Tercero. El predio donde se encuentra el Asentamiento Humano Irregular denominado "**Purísima de las Flores 2ª Sección**" que se pretende regularizar a través de la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, se describe a continuación:

Mediante **Escritura Pública** número **11, 905**, Volumen 71, Tomo 71 de fecha 28 de enero de 2009, tirada ante la fe del Lic. Amado Gallardo Frías, entonces Notario Público número 50, del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, se formalizo un contrato de Donación a Título Gratuito, por el que J. Natividad Rosales Avilés, Dona a su hijo Roberto Rosales Sánchez, la Parcela 14 Z-1 P 1/2 ubicada en el Ejido Purísima del Jardín del Municipio de Irapuato, Guanajuato, con una extensión superficial de 1-89-15.00 has; misma que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte**, mide 279.26 doscientos setenta y nueve metros con veintiséis centímetros lineales y linda con la Parcela marcada con el número 13; **Al Este**, mide 67.91 sesenta y siete metros con noventa y un centímetros lineales y linda con el Ejido El Carmen; **Al Sur**, mide 278.90 doscientos setenta y ocho metros con noventa centímetros lineales y linda con la Parcela marcada con el número 15; y **Al Oeste**, mide 67.76 sesenta y siete metros con setenta y seis centímetros lineales y linda con Calle sin nombre, inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real R17*32431.

Así mismo el inmueble antes mencionado, mediante Permiso de División de fecha 12 de mayo de 2010, emitido mediante el acuerdo 119/2010, por el C. Miguel Ángel Rangel Cruces, en ese entonces Director General de Ordenamiento Territorial, notificado con número de oficio DGOT/3051/2010 y con número de Expediente DIV/102/2010, se dividió **en 2 fracciones** mismas que a continuación se describen: **Fracción "I"**, con superficie de 16,243.27 m², con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 281.99 metros con parcela 13; Al Oriente: 31.37 metros con Ejido El Carmen; Al Sur: en tres tramos, el primero de oriente a poniente 84.46 metros, el segundo de norte a sur en 37.62 metros, ambos con Fracción "II" del mismo, y el tercero de oriente a poniente en 197.66 metros con parcela 15, y al Poniente: 69.22 metros con Calle Geranio.

Fracción "II", con superficie de 3,172.75 m² (Fracción de terreno condicionada a fusionarse con la parcela 50 Z-0 P1/2) misma que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 84.46 metros con Fracción "I" del mismo predio; Al Oriente: 37.56 metros con Ejido El Carmen; Al Sur: 84.45 metros con parcela 15, y Al Poniente: 37.65 metros con Fracción "I" del mismo predio.

Así mismo, mediante **Escritura Pública** número **21,619** de fecha 15 de junio de 2010, tirada ante la fe del Lic. Salvador Botello Arias, Notario Público número 4, del Partido Judicial de Pénjamo, Guanajuato, inscrita mediante la solicitud 1006629, con fecha de resolución dl 06 de septiembre del año 2010, por la que se hace constar el Contrato de **Compraventa**, por el que Alejandro Castro Aguilar, adquiere del señor Roberto Rosales Sánchez la Fracción "II" de la Parcela 14 Z-1 P 1/2, señalada en el párrafo que antecede.

Del Certificado de Gravámenes

Cuarto. Mediante Certificado de Gravámenes, generado de la solicitud 1760207 con fecha de resolución del 19 de septiembre del 2024, respecto al Folio Real número R17*32431, emitida por el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, se acredita que **no se encontró gravamen** alguno que afecte dicho folio real.

REGIDORES

Del Certificado de Historia Registral

Quinto. Mediante Certificado de Historia Registral, generado de la solicitud 1760209 y con fecha de resolución 19 de septiembre del 2024, respecto al Folio Real número R17*32431, emitido por el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, respecto a la Parcela número 14-Z P-1/2 del Ejido Purísima del Jardín, de este Municipio de Irapuato, se encuentra registrado lo siguiente:

No.	Solicitud o Nota	Fecha de Registro	Movimiento Jurídico Realizado
1	166041	15 de mayo de 2003	Título de propiedad de Parcela número 5377 de fecha 7 de mayo del 2003 expedido por el Registro Agrario Nacional de conformidad con el acta de asamblea de fecha 24 de marzo del 1999, cuya inscripción obra en el Registro Agrario Nacional Bajo el Folio 11FD00000677, se hace constar el contrato por el cual C. Vicente Fox Quezada, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 27 Fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81 y 82 de la Ley Agraria, así como el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, transmite a J. Natividad Rosales Avilés, la parcela descrita en el presente folio.
2	462832	02 de octubre de 2009	Escritura Pública 11905 de fecha 28 de enero de 2009, ante el Notario número 50 Licenciado Gallardo Frías Amado, con Jurisdicción en Irapuato, Guanajuato, se hace constar que J. Natividad Rosales Avilés, dona en forma pura y simple a Roberto Rosales Sánchez, el inmueble a que se refiere la presente donación, que se hace de forma gratuita. Valor 0.00 pesos moneda nacional.
3	1006629	06 de septiembre de 2010	Escritura Pública número 21841 de fecha 30 de agosto de 2010, ante el Notario número 4, Licenciado Botello Arias Salvador, con jurisdicción en Pénjamo, Guanajuato. Se hace constar que Alejandro Castro Aguilar protocoliza la Rectificación de la Escritura Pública número 21619 de fecha 15 de junio de 2010, ante el notario número 4, Lic. Salvador Botello Arias, de Pénjamo, Guanajuato, toda vez que en dicha escritura se asentó por error como medida sur el de 84.85 metros, debiendo quedar de la siguiente manera 84.45 metros, quedando modificada en estos términos la referida inscripción.

REGIDORES

4	1006629	06 de septiembre de 2010	Escritura Pública 21619, de fecha 15 de junio de 2010, ante el Notario número 4, Licenciado Botello Arias Salvador, con jurisdicción en Pénjamo, Guanajuato, se hace constar el contrato por el cual Roberto Rosales Sánchez, vende a Alejandro Castro Aguilar, el inmueble a que se refiere la presente inscripción, en el precio de ...
5	1734441	02 de abril de 2024	Escritura Pública 36009, de fecha 14 de febrero de 2024, ante el Notario número 55, Licenciado Camarena Aguilera Ma. Refugio con Adscripción en Irapuato, Guanajuato. Se protocoliza la Sentencia de Prescripción Positiva declarada por el Juez Segundo de lo Civil de Irapuato, Guanajuato, de fecha 30 de agosto de 2023, expediente número C-5/2023, demandado Roberto Rosales Sánchez, en consecuencia, se declara propietario a José Gómez Núñez, valor \$740,229.17 (Setecientos Cuarenta mil doscientos veintinueve pesos 17/100 M.N.)

Cabe hacer mención que la superficie a que se refiere la Escritura Pública 36009, inscrita mediante la solicitud 1734441 con fecha de resolución 02 de abril de 2024, referente a la Sentencia de Prescripción Positiva, no se encuentra dentro de la superficie considerada para la regularización Vía Decreto Expropiatorio.

Del Consentimiento para la Expropiación

Sexto. Consentimiento para la expropiación para la regularización del predio por parte del propietario se otorga mediante la siguiente documentación:

1. Escrito de fecha 17 de diciembre del 2019 suscrito por el C. Roberto Rosales Sánchez, mediante el cual en su carácter de propietario del inmueble identificado como Fracción "I" de la Parcela 14 Z-1 P-1/2 en Ejido Purísima del Jardín que se localiza en el Municipio de Irapuato, realiza la **Solicitud de Incorporación al Programa de Regularización Vía Decreto Expropiatorio**, sin reservarse acción legal alguna o derecho que pueda hacer valer en contra del Ejecutivo del Estado por la emisión de la declaratoria de expropiación que se expida, dado que ya le fue pagado el precio total de la indemnización por la expropiación de su inmueble.
2. **Ratificación Notarial número 12,204 de fecha 19 de marzo del 2020**, pasada ante la fe del Lic. Víctor Hugo Uribe Romo, Titular de la Notaría Pública número. 57 en legal ejercicio en este Partido Judicial, **mediante la cual se hace constar la ratificación del C. Roberto Rosales Sánchez** en todas y en cada una de sus partes el contenido del escrito, de fecha 17 de diciembre del 2019 así como reconocer la firma que lo calza.

REGIDORES

Del pago actualizado del impuesto predial

Séptimo. Mediante Estado de Cuenta de fecha 26 de septiembre 2024, emitido por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios del Municipio de Irapuato, se informa que la cuenta 14A010549001, que corresponde a la Parcela **14 Z 1 POLÍGONO 1/2 FRACCIÓN-I** del Ejido Purísima del Jardín, la cual está registrada a nombre de Roberto Rosales Sánchez, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.

Del Valor Catastral Registrado

Octavo. Mediante oficio No. DC/EMR/044/2024 de fecha 28 de agosto del 2024, la Dirección de Catastro Municipal, informa el **Valor Fiscal** por metro cuadrado del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano denominado "Purísima de las Flores 2ª sección" el cual se describe a continuación:

- El Valor Fiscal Unitario a aplicar al Asentamiento Humano del que hace referencia es de: **\$535.08** (Quinientos treinta y cinco pesos 08/100 M.N.).

Del Plano de Lotificación

Noveno. A través del oficio DGDU/DF/IV/7-16151/2024 de fecha 19 de noviembre del 2024, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, se manifiesta que una vez que se llevó a cabo la revisión técnica respectiva a la cartografía digital, se observó que la lotificación del asentamiento en mención se ajusta a los alineamientos de calles de la estructura urbana de la zona de su ubicación y se encuentra geo referenciado a la Red Geodésica Municipal, por lo que otorga el **Visto Bueno al Plano** del Asentamiento Humano denominado "**Purísima de las Flores 2ª sección**".

Del Plano Mosaico

Décimo. Mediante el Plano Mosaico se describe la superficie a regularizar de la Fracción "I" de la Parcela 14 Z-1 P-1/2, atendiendo a lo señalado en el artículo 10 inciso k) de los Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos.

Del Censo de Colonos o Poseedores

Décimo Primero. En el mes de noviembre de 2024, el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato; realizó físicamente el "Censo de Poseedores" del Asentamiento Humano denominado "Purísima de las Flores 2ª sección" el cual consta de 2 fojas, en las cuales se describe el nombre del poseedor, número de manzana, número de lote, situación del lote, uso del lote, material de construcción y número de cuenta.

De la Factibilidad de Servicios

Décimo Segundo. El Asentamiento Humano cuenta con las siguientes factibilidades de servicios:

1. Mediante oficio No. 2781 de fecha 19 de octubre del 2022, emitido por la **Dirección General de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato (JAPAMI)**, se informa que atendiendo al interés donde se solicita la opinión técnica de agua, drenaje sanitario para el Asentamiento Humano denominado "Purísima de las Flores 2ª sección" el cual se desarrolló sobre la Parcela No. 14 Z-1 P-1/2 del Ejido Purísima del Jardín, ubicado al sur poniente de este Municipio de Irapuato, y por el cual se determinó lo siguiente:

REGIDORES

Respecto al Agua Potable: la JAPAMI, puede proporcionar el servicio, en la zona se cuenta con la infraestructura por la Calle Geranio.

Respecto al Drenaje Sanitario: la JAPAMI, puede proporcionar el servicio, en la zona se cuenta con la infraestructura por la Calle Geranio.

2. Con oficio No. OPZ-F-131/2022 de fecha 12 de octubre del 2022, el Departamento de Planeación de Zona Irapuato, de la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, informa que **“existe la factibilidad para proporcionarle el Servicio de Energía Eléctrica”**, para el predio ubicado en el Asentamiento Humano denominado **“Purísima de las Flores 2ª sección”** el cual se desarrolló sobre la Parcela 14 Z-1 P1/2 del Ejido Purísima del Jardín, en el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

De algunos Contratos de Compraventa

Décimo Tercero. Se adjunta en copia simple 4 contratos de Compra – Venta, con la finalidad de identificar el tipo de venta efectuada en el Asentamiento Humano a regularizar.

Reporte Fotográfico

Décimo Cuarto. Obra en el expediente **Reporte Fotográfico** del asentamiento humano denominado **“Purísima de las Flores 2ª sección”**, mediante el cual se presenta gráficamente una muestra del estado físico actual, realizado en el mes de septiembre del 2024.

Dictamen

Décimo Quinto. Mediante oficio IMUVII/DG/D-TJ-CR/01/2024, suscrito por los CC. Ángel Calderón López y Lourdes Liliانا Pérez Mares, Presidente del Consejo Directivo y Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. (IMUVII), respectivamente, emitieron el Dictamen Técnico-Jurídico de viabilidad para intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano Irregular denominado **“Purísima de las Flores 2ª sección”** en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada.

Revisión Jurídica

Décimo Sexto. Mediante oficio DGAJ/DN/IVM-4037/2024, de fecha 05 de diciembre de 2024, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, se devolvió el Dictamen Técnico-Jurídico contenido en el oficio IMUVII/DG/D-TJ-CR/01/2024, revisado jurídicamente.

Se remite Dictamen

Décimo Séptimo. Mediante oficio IMUVII/DG/CR/1838/2024, de fecha 09 de diciembre de 2024, suscrito por la C. Lourdes Lilianna Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. (IMUVII), se remitió el Dictamen Técnico-Jurídico contenido en el oficio IMUVII/DG/D-TJ-UR/01/2024, a esta Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, con la finalidad de dar continuidad al proceso de regularización.

REGIDORES

CONSIDERANDOS

Primero. Que los artículos 27, fracción VI, 29, fracción II, 77, fracción II, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, establecen que las personas titulares de las sindicaturas y las regidurías tienen la atribución de cumplir con las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las Comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus resultados, asimismo las Comisiones del Ayuntamiento tendrán por objeto estudiar, examinar y proponer a éste los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la Administración Pública Municipal, así como vigilar e informarle sobre los asuntos a su cargo y el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el Ayuntamiento, de igual forma solicitar y obtener de los titulares de las dependencias y de la Administración Pública Municipal, la información para el cumplimiento de sus atribuciones y las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones aplicables, expresando al tenor literal lo siguiente:

<<Artículo 27.- Las personas titulares de las sindicaturas tendrán las siguientes atribuciones:

[...]

VI. Desempeñar las comisiones que le encomiende el Ayuntamiento, informando su resultado;

[...]>>

<<Artículo 29.- Las personas titulares de las regidurías tendrán las siguientes atribuciones:

[...]

II. Desempeñar las Comisiones que le encomiende el Ayuntamiento, informándole su resultado;

[...]>>

<<Artículo 77.- Las Comisiones del Ayuntamiento tendrán por objeto estudiar, examinar y proponer a éste los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la Administración Pública Municipal, así como de vigilar e informarle sobre los asuntos a su cargo y el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el Ayuntamiento.

Para tal efecto, las comisiones tendrán de manera general las siguientes atribuciones:

[...]

II. Solicitar y obtener de los titulares de las dependencias y de la Administración Pública Municipal, la información para el cumplimiento de sus atribuciones;

REGIDORES

[...]>>

<<Artículo 83.- El Ayuntamiento establecerá cuando menos las siguientes comisiones de:

[...]

IV. Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

[...]>>

<<Artículo 88.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial tendrá las siguientes atribuciones:

[...]

V. Las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones.>>

Segundo. Que los artículos 33, fracción VIII y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, prevén que los Síndicos y los Regidores tienen la facultad para desempeñar las Comisiones que les encomiende el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados de estas, dichos artículos al tenor literal expresas lo siguiente:

<<Artículo 33.- Son atribuciones de los Síndicos, además de las consignadas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, con excepción de las expresamente conferidas al Síndico Primero por dicho ordenamiento y cualquier otra disposición legal aplicable, las siguientes:

[...]

VIII. Asistir a todas las reuniones de trabajo de las comisiones del Ayuntamiento de las que forme parte y de aquéllas otras que le sea solicitado; y,

[...]>>

<<Artículo 36.- Son atribuciones de los Regidores, además de las consignadas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, las siguientes:

I. Desempeñar eficientemente las Comisiones que les encargue el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados obtenidos;

II. Citar a los integrantes de la Comisión que presida para sesionar y emitir el dictamen correspondiente;

III. Presentar al Ayuntamiento, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, los dictámenes solicitados a la Comisión que presida;

[...]

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

IX. Asistir a las reuniones de trabajo de las Comisiones de las que forme parte;

[...]>>

Atribución Normativa del Ayuntamiento

Tercero. Es atribución del Ayuntamiento intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "Purísima de las Flores 2ª sección" y solicitar al Ejecutivo del Estado la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de los Bienes Inmuebles de propiedad privada, como lo establecen los artículos 115, fracción V, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117, fracción II, inciso e) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 10 fracción X, 11 fracción XV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y 25, fracción II, incisos b) y e) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, mismos que se describen a continuación:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 115.** Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

I. [...]

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) [...]

e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*>>

Constitución Política para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 117.** A los Ayuntamientos compete:

I. [...]

II. *Ejercer, en los términos de las Leyes federales y estatales, las siguientes facultades:*

a) [...]

e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*>>

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

<<**Artículo 10.** Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. [...]

X. *Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de Reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de Desarrollo Urbano; así como en la protección del Patrimonio Natural y Cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los Centros de Población;*

>>

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

<<**Artículo 11.** Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. [...]

XV. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; >>*

Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato

<<**Artículo 25.** Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I. [...]

II. *En materia de obra pública y desarrollo urbano:*

a) [...]

b) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia*

c) [...]

e) *Solicitar al Ejecutivo del Estado la declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio de un bien de propiedad particular por causa de utilidad pública.>>*

Del Asentamiento Humano

Cuarto. El Asentamiento Humano denominado “**Purísima de las Flores 2ª sección**” de esta ciudad, se localiza en una zona clasificada como **Habitacional Media Densidad Media (H2)** dentro del rango de los 201- 300 Hab./Ha., y otra parte con uso **Industrial (IND)**, forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (**UGAT) 463-5** de acuerdo con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto. De acuerdo con el oficio número DGDU/DF/IV/7-3895/2022 de fecha 13 de octubre del 2022.

La Fracción “I” de la Parcela 14 Z-1 P-1/2 en Ejido Purísima del Jardín, de este Municipio, a regularizar nace del derecho real de propiedad, teniendo como titular al C. **Roberto Rosales Sánchez**, al margen de lo que establecen los Artículos 27, Primer Párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5, Primer Párrafo de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, mismos que establecen al tenor literal lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 27.** *La propiedad de la tierra y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...>>*

Constitución Política para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 5.** *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes...>>*

El Asentamiento Humano “Purísima de las Flores 2ª sección” cuenta con las siguientes características que importan una necesidad de la regularización de la tenencia de la tierra, toda vez que existen familias habitando en carencia de desarrollo:

REGIDORES

- Superficie a regularizar: 9,962.24 m².
- Ubicación: al sur poniente de este Municipio de Irapuato, el cual colinda: **Al Norte:** con la Parcela marcada con el número 13 del Ejido Purísima del Jardín; **Al Este:** con el ejido El Carmen; **Al Sur:** linda con la Parcela marcada con el número 15 del Ejido Purísima del Jardín y la Calle Hidra; y **Al Oeste:** con Calle Geranio.
- Surgimiento: Se tiene registrado el inicio del asentamiento humano a partir del año 1996.
- Uso de Suelo: Se localiza en una zona de clasificada como **Habitacional Media Densidad Media (H2)** dentro del rango de los 201- 300 Hab./Ha., y otra parte con uso **Industrial (IND)**, forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (**UGAT**) **463-5** de acuerdo con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto. De acuerdo con el oficio número DGDU/DF/IV/7-3895/2022 de fecha 13 de octubre del 2022.
- Servicios: El asentamiento humano cuenta con el servicio de agua y drenaje, no cuenta con servicio de energía eléctrica.
- Número de lotes para uso habitacional: **40 lotes.**
- Número de lotes de área de donación: sin área de donación.
- Población Beneficiada: **156** personas aproximadamente.

El Área a Regularizar se integra de la siguiente manera:

Superficie de lotificación (Uso habitacional):	19,274.13 m ²	66.03 %
Superficie de vialidades:	8,517.04 m ²	29.18 %
Superficie de donación	1,398.58 m ²	4.79 %
Superficie Total a Regularizar:	29,189.75m²	100.00%

Se encuentra dividido en 15 (quince) manzanas identificadas como 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15, sumando un total de 119 (ciento diecinueve) lotes y 2 (dos) lotes como Áreas de Donación.

De conformidad con el Plano de Lotificación autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio, se encuentra integrado por un total de **40 lotes, de los cuales 33 lotes se encuentran construidos y habitados, 4 lotes se encuentran en Proceso de Construcción y 03 lotes baldíos**, distribuidos en **3 manzanas**, de la "1" a la "3"; con la lotificación que se describe a continuación:

Manzana	Lotes	No. Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20	20
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15	15
3	1, 2, 3, 4 y 5	5
	Total:	40

**Viabilidad Técnica de la
Dirección General de Desarrollo Urbano**

Quinto. Es preciso señalar que mediante el oficio número **DGDU/DF/IV/7-16151/2024**, de fecha 19 de noviembre del 2024, se emitió el **visto bueno al plano de lotificación**, , no obstante que existen 3 lotes con superficie menor a 105.00 m² y no se cuenta con una superficie de área de donación, siendo ésta, una característica común en estos asentamientos que se forman de manera irregular, lo que hace imposible que se ajuste a lo señalado en el artículo 405, del Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual establece:

Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

<<Superficie mínima de los lotes

Artículo 405. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados...>>

Por lo tanto y por ser esto una de las características de estos Asentamientos Irregulares, se otorgó el Visto Bueno por la Dirección General de Desarrollo Urbano al plano que servirá de base para la regularización, dependencia facultada en términos de ley para otorgar el visto bueno de la procedencia a la regularización del Asentamiento Humano así como del plano de lotificación del mismo, fundamentándose tal atribución en lo establecido por los artículos 105, fracción I y 98, fracción XVIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal, mismos que a continuación se transcriben:

Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

<<**Artículo 105.** El Director General de Desarrollo Urbano, además de las atribuciones comunes a los titulares de las dependencias, tiene las siguientes:

I. Aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas de la legislación federal, estatal y municipal en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y de protección y restauración al medio ambiente que sean de competencia municipal; >>

<<**Artículo 108.** El Director de Fraccionamientos, además de las atribuciones comunes para los subsecretarios, directores, coordinadores y titulares de unidad que prevé este ordenamiento, tiene las siguientes: I. [...]

XVIII. Analizar y emitir el visto bueno de los planos de asentamientos humanos para el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, así como participar en las mesas de trabajo de la comisión municipal para la regularización de asentamientos.>>

De la Expropiación

Sexto. La Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de aprobación, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamiento humanos, tal y como lo establece el referido artículo 27, Tercer Párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual literalmente dice:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas [...]

REGIDORES

*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias **para ordenar los asentamientos humanos** y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; [...]>>*

En consecuencia de lo antes expuesto, se debe considerar la expropiación por causa de utilidad pública del bien inmueble de propiedad privada, como un medio para la regularización de la tenencia de la tierra en el Asentamiento Humano denominado **“Purísima de las Flores 2ª sección”** y dar con ello certeza jurídica a los poseedores de buena fe, en apego a lo establecido por los artículos 5, fracción IV de la Ley General de Asentamiento Humanos, 4, fracción I del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 1, 2, y 4, fracción V, de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato, mismos que se exponen:

Ley General de Asentamiento Humanos

<<Artículo 5. Se considera de utilidad pública:

I. [...]

IV. La Regularización de la Tenencia de la Tierra en los Centros de Población.>>

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

<<Artículo 4. Se declara de utilidad pública:

I. El ordenamiento y administración sustentable del territorio del Estado;>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

<<Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular las causas de utilidad pública, la indemnización y el procedimiento a través de los cuales puede decretarse la expropiación, la ocupación temporal o la limitación del dominio de la propiedad particular.>>

<<ARTÍCULO 2. La observancia, aplicación y ejecución de esta ley compete al Ejecutivo del Estado.>>

<<Artículo 4. Para los efectos de esta ley se consideran causas de utilidad pública:

I. [...]

V. La ordenación de los asentamientos humanos; el establecimiento de reservas territoriales; el desarrollo urbano de los municipios en la entidad; la regularización de la tenencia de la tierra del régimen de pequeña propiedad destinado a la explotación agropecuaria; la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;>>

REGIDORES

De la Justificación Social de la Expropiación

Séptimo. En torno al ejercicio de propiedad, en el inmueble en materia, se desarrolló un asentamiento humano, derivado de la necesidad de satisfacer la problemática de espacios de vivienda del municipio, sin embargo, la falta de conocimiento de la ley y programas preestablecidos, originaron la irregularidad de los Asentamientos.

Por lo anterior, se hace necesaria la intervención en la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana, a través del Gobernador del Estado y del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, a efecto de que emita la declaratoria de expropiación correspondiente, de conformidad con los artículos 27, Segundo Párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5, Segundo y Tercer Párrafo, 117, fracción II, inciso e) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y 3 de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato, mismos que establece de forma literal lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas [...]

Las Expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.>>

Constitución Política para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 5.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer [...]

La propiedad particular solamente puede ser objeto de expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en la forma y términos que determinan las leyes.

El Gobernador del Estado hará la declaratoria correspondiente en cada caso especial.>>

<<**Artículo 117.** A los Ayuntamientos compete:

I. [...]

II. Ejercer, en los términos de las Leyes federales y estatales, las siguientes facultades:

a) [...]

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 3.** La propiedad particular sólo puede ser objeto de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio cuando exista y se declare una causa de utilidad pública y mediante indemnización.>>

De la Utilidad Pública

Octavo. El Asentamiento Humano “**Purísima de las Flores 2ª sección**” no cuenta con trámites de autorización como Fraccionamiento al amparo de las disposiciones del Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, ni de las Leyes de

Fraccionamientos que aplicaban cuando surgió el desarrollo, por consiguiente, se ha transformado en asentamiento irregular.

Por lo anterior, se hace necesaria la intervención en la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana por utilidad pública, a través del Gobierno del Estado de Guanajuato y del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato. Tal como establece el artículo 5 párrafo tercero; artículo 117, fracción II, inciso e) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y artículo 3 del Capítulo II, de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato, mismos que señalan de forma literal lo siguiente:

Constitución Política para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 5.** [...]

La propiedad particular solamente puede ser objeto de expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en la forma y términos que determinan las Leyes.
[...]>>

<<**Artículo 117.**A los Ayuntamientos compete:

I. [...]

II. Ejercer, en los términos de las Leyes federales y estatales, las siguientes facultades:

e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 3.** *La propiedad particular sólo puede ser objeto de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio cuando exista y se declare una causa de utilidad pública y mediante indemnización.*>>

La Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, regular en beneficio social, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, lo anterior se respalda en lo establecido por el artículo 27, tercer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual literalmente menciona:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 27.** *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas [...]*

*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias **para ordenar los asentamientos humanos** y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;* [...]>>

REGIDORES

En consecuencia de lo antes expuesto, es de considerar la expropiación por causa de **utilidad pública** de los bienes inmuebles de propiedad privada como un medio para la regularización en la tenencia de la tierra del Asentamiento Humano Irregular denominado "**Purísima de las Flores 2ª Sección**", en apego a lo establecido por el artículo 6, fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 1, 2, y 4, fracción V, de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato y el artículo 4 fracción I y VII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que se exponen:

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

<<**Artículo 6.** En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de Utilidad Pública:

I. [...]

IV. La Regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 1.** Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular las causas de utilidad pública, la indemnización y el procedimiento a través de los cuales puede decretarse la expropiación, la ocupación temporal o la limitación del dominio de la propiedad particular.>>

<<**Artículo 2.** La observancia, aplicación y ejecución de esta ley compete al Ejecutivo del Estado.>>

<<**Artículo 4.** Para los efectos de esta ley se consideran causas de utilidad pública:

I. [...]

V. La ordenación de los asentamientos humanos; el establecimiento de reservas territoriales; el desarrollo urbano de los municipios en la entidad; la regularización de la tenencia de la tierra del régimen de pequeña propiedad destinado a la explotación agropecuaria; la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;>>

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

<<**Artículo 4.** Se declara de utilidad pública:

I. El ordenamiento y administración sustentable del territorio del Estado;

[...]

VII. La fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como la redensificación poblacional de los mismos >>

De la indemnización

Noveno. Como lo establece el artículo 5 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, en supra líneas mencionado, la expropiación de todo Asentamiento Humano Irregular será por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la cual se considera solventada a través de la manifestación de la voluntad del propietario del predio en comento, al haber recibido como contraprestación el pago de los derechos por la compra de los terrenos, motivo por el cual el **C. Roberto Rosales Sánchez** también **emite su consentimiento** en el Procedimiento de Regularización por la Vía de Expropiación, así como la Incorporación al Programa de Regularización Vía Decreto de Expropiación, sin reservarse ninguna acción que pudiera hacer valer en contra de la resolución de dicho proceso.

Del Valor

Décimo. Se obtuvo el Valor Fiscal Unitario a aplicar al Asentamiento Humano denominado "**Purísima de las Flores 2ª sección**", el cual es de **\$535.08** (quinientos treinta y cinco pesos 08/100 M.N.) es de notar que el documento emitido tiene una vigencia de 2 años con relación al último avalúo realizado, sin embargo, si al término de la vigencia del avalúo el valor base del impuesto predial no se ha actualizado, seguirá siendo la del último valor fiscal, lo anterior con fundamento en el artículo 168 segundo y tercer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato que a la letra dice:

Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato:

<<Artículo 168. El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrán ser modificados, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes [...]

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal.

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal.>>

Del Proceso de Regularización del Asentamiento Humano

Décimo Primero. En cuanto al proceso de Regularización por Vía de Decreto de Expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, se norma a través de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalando los alcances, requisitos, acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, constituyendo las disposiciones para la regularización de la tierra urbana, quedando sujeto a la estricta aplicación de los artículos 52, fracción VI; 53, fracción IX y 82, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículos 5 y 18, fracción I de la Ley de Expropiación de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio Público para el Estado de Guanajuato, mismos que a la letra señalan:

REGIDORES

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

<<Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. [...]

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;>>

<<Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

I. [...]

IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad.>>

<<Artículo 82. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;

II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio Público para el Estado de Guanajuato

<<Artículo 5. En toda solicitud de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, que se presente al Ejecutivo, deben fundarse y motivarse las causas de utilidad pública y acompañarse con los estudios técnicos necesarios.>>

<<Artículo 18. Podrán solicitar al Ejecutivo del Estado la declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio de un bien de propiedad particular:

I. Los ayuntamientos municipales.>>

Ahora bien, el proceso en sí, se deberá apegar a las normas y mecanismos de coordinación establecidos por el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, a través de Reglamentos internos, Acuerdos, Comisiones establecidos para dicho objetivo, tal y como lo señala el artículo décimo tercero transitorio del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual a la letra se escribe:

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

<<Artículo Décimo Tercero Transitorio. El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos instrumentarán, por una sola ocasión y como acciones de mejoramiento de los centros de población, los mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos existentes en el Estado que no cumplan con las disposiciones del Código, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto. La realización de acciones de regularización de la tenencia del suelo urbano, se sujetarán a las siguientes bases:

- I. Se deberá proceder conforme a los programas aplicables, en la ejecución de acciones de mejoramiento y consolidación; y*
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión.>>*

Dado que el Asentamiento Humano en mención fue desarrollado fuera del procedimiento legal establecido en el Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, es preciso considerar que el Municipio a través de sus órganos, podrá intervenir en el procedimiento de Regularización de la Tenencia de la Tierra, en base a un proceso de escrituración transparente que permita otorgar la seguridad jurídica a los poseedores de los lotes de terreno.

El proceso de regularización se llevará a cabo conforme a los Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos aprobados por la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos "CIPRAH" en fecha de mayo del 2020 y publicados en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el 15 de julio de 2020.

Solicitud para la expropiación

Décimo Segundo En razón a lo manifestado, resulta necesario poner a consideración del Ayuntamiento, el expediente integrado para la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Purísima de las Flores 2ª sección", a efecto de solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación de bienes por causa de utilidad pública, en virtud de que el expediente cumple con los requisitos exigidos por la Comisión Intersecretarial Para la Regularización de Asentamientos Humanos (CIPRAH).

Por lo anteriormente fundado y motivado, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los presentes, emiten el siguiente:

DICTAMEN

Competencia

Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, es competente para analizar y revisar lo relativo a la viabilidad para intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "**Purísima de las Flores 2ª sección**" en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, de conformidad con los artículos 27, fracción VI, 29, fracción II, 77, fracción II, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los municipio del Estado

REGIDORES



de Guanajuato, y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato 5, fracción I del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Gto.

Intervención para la Regularización del Asentamiento Humano

Segundo. La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, estima viable someter a consideración del Ayuntamiento, intervenga en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "**Purísima de las Flores 2ª sección**" en el ámbito de competencia Municipal, por tanto, se pone el expediente a disposición del Ayuntamiento por los motivos vertidos en el Apartado de "Considerandos", para que si así se acuerda, **se realice la solicitud al Ejecutivo del Estado** para la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de Bienes Inmuebles, conforme a los artículos 25, fracción II, incisos b) y e) de la Ley para el Gobierno y Administración de los municipios del Estado de Guanajuato y artículo 18, fracción I de la Ley de Expropiación de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato.

Dése cuenta

Tercero. Dése cuenta con el presente Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho Cuerpo Colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

Con lo anterior se dio por terminada la presente reunión, firmando para su debida constancia los que en ella intervinieron.

Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación



Emmanuel Jaime Barrientos
Presidente



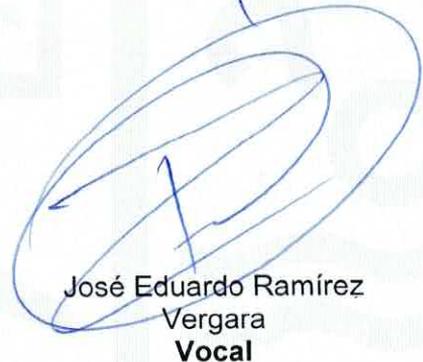
Karen Marlen Guerra Ramírez
Secretaría



Omar Ignacio Gómez Benítez
Vocal



Araceli Raquel Beltrán Ramírez
Vocal



José Eduardo Ramírez Vergara
Vocal

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215