

## MINUTA DICTAMEN

En la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 10:00 horas del día 11 de Septiembre de 2025, con fundamento en los artículos 27 fracción VI, 29, fracciones II y III, 77, primer párrafo, 83, fracción VIII y 93 fracción II de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 33, fracciones II y VIII y 36, fracciones I, II III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos con voz y voto en la Sala de juntas "A" de Síndicos, en esta Presidencia Municipal, para dar cumplimiento a la convocatoria No. 024, de fecha 09 de Septiembre de 2025, los CC. Elva García Melgar, Karen Marlen Guerra Ramírez, Christian Enríquez Hernández, Regina Irastorza Tomé, José Eduardo Ramírez Vergara, Araceli Raquel Beltrán Ramírez, Elvia Aguado López y Emmanuel Jaime Barrientos, Presidenta, Secretaria y Vocales respectivamente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato y con voz pero sin voto los CC. Ignacio Morales Rojas, Regidor del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, como oyente en la presente Reunión; Beatriz Adriana Albarrán Juárez, Administradora de la Plaza del Comercio Popular; Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo; y Rosa Mariana Cabrera Carreño, Juan Francisco León Barboza y Pablo Martínez Ramírez, estos últimos tres en su calidad de Asesores Jurídicos de la Dirección de lo Normativo adscritos a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, para analizar, revisar y dictaminar el Décimo Punto del Orden del Día, relativo al Oficio DGAJ/DN/IVP-2626/2025, de fecha 18 de Agosto de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, referente a 2 expedientes de la Plaza del Comercio Popular, en el que remite dos peticiones de dos locatarios que integran la "Plaza del Comercio Popular", con la finalidad de dar cumplimiento al Reglamento de Condómino y Administración del Conjunto Comercial denominado "Plaza del Comercio Popular, de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, para someter a consideración del Ayuntamiento las solicitudes de los locatarios.

### *Bienvenida*

**Primero.** Como Primer Punto del Orden del Día la C. Elva García Melgar, Presidenta de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, dio la bienvenida a los presentes y agradeciendo su asistencia.

### *Lista de Asistencia*

**Segundo.** Como Segundo Punto del Orden del día la C. Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, realizó el pase de lista de asistencia de los presentes, haciéndose el registro de quienes se mencionan en el proemio de la presente Minuta Dictamen y en obvio de repeticiones no se citan.

### *Aprobación del Quórum Legal*

**Tercero.** Como Tercer Punto del orden del día la C. Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento manifiesta que existe Quórum para llevar a cabo la reunión.

### *Aprobación del Orden del Día*

**Cuarto.** A continuación, la C Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento realizó la lectura del orden del día contenida en la Convocatoria No. 024, de fecha 09 de Septiembre de 2025, y preguntó a los asistentes si había Asuntos Generales que analizar, manifestando los presentes, que no había Asuntos Generales que agregar al Orden del Día, por lo que se sometió a consideración el orden del día el cual fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes presentes de la citada Comisión.

### REGIDORES

**Décimo Punto del Orden del Día**

**Quinto.** Atendiendo el Décimo Punto del Orden del Día, los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, realizamos el análisis al Oficio relativo al Oficio DGAJ/DN/IVP-2626/2025, de fecha 18 de Agosto de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, referente a 2 expedientes de la Plaza del Comercio Popular, en el que remite dos peticiones de dos locatarios que integran la "Plaza del Comercio Popular", con la finalidad de dar cumplimiento al Reglamento de Condómino y Administración del Conjunto Comercial denominado "Plaza del Comercio Popular, de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, y documentación anexa, encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**Primero.-** Mediante la Escritura Pública número 12, 008, de fecha 17 de Enero del año 2002, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Ramos Magaña, entonces Titular de la Notaría Pública número 33, en Legal Ejercicio de esta adscripción Municipal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real R17\*052991; se acredita la propiedad a favor del Municipio de Irapuato, Guanajuato, respecto a la Fracción "A" del Lote 02 del Lote o Fracción de Terreno ubicado en la Manzana 02 y 04 del Tramo 4/4 de la Avenida o Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y calle Martiniano Arredondo e Ixtoc de esta Ciudad.

**Segundo.-** Mediante Escritura Pública número 12, 759, de fecha 08 de Marzo de 2005, pasada ante la Fe del Licenciado Antonio Ramos Magaña entonces Titular de la Notaría Pública número 33, en Legal Ejercicio de esta adscripción Municipal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real R17\*052991; se hace constar la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio sobre el Conjunto Comercial denominado Plaza del Comercio Popular, construido sobre una fracción del inmueble descrito en el punto inmediato anterior.

**Tercero.-** Respecto al C. Juan Antonio Pérez Villanueva, se tienen los siguientes:

- En fecha 09 de Enero de 2005, el Municipio de Irapuato, Guanajuato y el C. Juan Antonio Pérez Villanueva, celebraron Contrato de Compra Venta a Plazos respecto al Local B-85, con Giro de Música y Entretenimiento, de la Plaza del Comercio Popular, acordado que una vez liquidado el total del precio se realizaría la correspondiente escrituración.
- Mediante Constancia expedida por el C. Axel Gerardo Gómez Ortiz, Director de Ingresos, se acredita que la cuenta 004153 perteneciente al alfanumérico B-85, ubicado en el interior de la Plaza del Comercio Popular, a nombre del C. Juan Antonio Pérez Villanueva, está liquidado en su totalidad.

**Cuarto.-** Respecto a la C. Francisca Martínez Pérez, se tienen los siguientes:

- En fecha 09 de Abril de 2003, se expidió Constancia de Posesión, a favor de la C. Francisca Martínez Pérez, en su carácter de comerciante debidamente registrado en la Dirección de Mercados, quedando debidamente instalado en el Local A-26, con el Giro de Bisutería, en la "Plaza del Comercio Popular".
- El Municipio de Irapuato, Guanajuato y el C. Juan Antonio Pérez Villanueva, celebraron Contrato de Compra Venta a Plazos respecto al Local A-26, con Giro de Bisutería, de la Plaza del Comercio Popular, acordado que una vez liquidado el total del precio se realizaría la correspondiente escrituración.
- Mediante Constancia expedida por el C. Axel Gerardo Gómez Ortiz, Director de Ingresos, se acredita que la cuenta 004025 perteneciente al alfanumérico A-26, ubicado en el interior de la Plaza del Comercio Popular, a nombre de la C. Francisca Martínez Pérez, está liquidado en su totalidad.

**REGIDORES**

**Quinto.-** Por lo que mediante escritos libres realizados por los locatarios que integran la "Plaza del Comercio Popular", en el cual solicitó el siguiente acto sobre un local de la "Plaza del Comercio Popular", lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento al "Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Comercial denominada "Plaza del Comercio Popular", de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, desprendiéndose las siguientes:

Nombre del Solicitante	Número Local	Trámite solicitado	A favor de:
JUAN ANTONIO PÉREZ VILLANUEVA	B-85	TRASPASO Y ESCRITURACIÓN	VALERIE ADRIANA CORONA RAYAS
FRANCISCA MARTÍNEZ PÉREZ	A-26	TRASPASO Y ESCRITURACIÓN	JAIRO HAZAEL VILLALPANDO MARTÍNEZ

**Sexto.-** Mediante el oficio número DGAJ/DN/IVP-2626/2025, de fecha 18 de Agosto del año en curso, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, se remitió a esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, las peticiones realizadas por los locatarios, señalados en el Antecedente Quinto de la presente Minuta Dictamen, toda vez que los mismos han dado cumplimiento al "Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Comercial denominada "Plaza del Comercio Popular", de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato y que acreditaron el derecho que tienen sobre el respectivo local.

Derivado del análisis de los Antecedentes mencionados supralíneas, los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, realizan las siguientes:

### CONSIDERACIONES:

#### **Atribución Normativa del Ayuntamiento**

**Primero.** El Ayuntamiento tendrá la atribución para ejercer actos de dominio sobre los bienes inmuebles de propiedad municipal, por acuerdo de la Mayoría Calificada y aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal, de conformidad con el artículo 25, fracción IV, incisos f) e i), de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual a la letra dice:

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

<<Artículo 25. Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I. [...]

II. [...]

III. [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

f) Ejercer actos de dominio sobre los bienes del municipio, en los términos de esta Ley;

g) [...]

h) [...]

i) Aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal.>>

REGIDORES

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

**Atribución Normativa de la Comisión**

**Segunda.** La presente Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, tiene por objeto estudiar y dictaminar sobre la viabilidad para someter al Pleno del Ayuntamiento propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la Administración Pública Municipal, entre ellos, a lo relativo a los bienes inmuebles de propiedad municipal, de conformidad con los artículos 27 fracción VI, 29, fracciones II y III, 77, 83, fracción VIII y 93 fracción II de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 33, fracciones II y III y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, los cuales a la letra dicen:

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

<< **Artículo 27.** Las personas titulares de la sindicatura tendrán las siguientes atribuciones:

I. [...]

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

<< **Artículo 29.** Los regidores tendrán las siguientes atribuciones:

I. [...]

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

III. Cumplir las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus gestiones;>>

<< **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. >>

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

I. [...]

VIII. Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; >>

<< **Artículo 93.** La comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública tendrá las siguientes atribuciones:

I. [...]

II. Conocer los asuntos relacionados con el patrimonio del municipio; >>

**Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.**

<< **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 disposición legal aplicable, las siguientes:

I. [...]

II. Desempeñar las comisiones que le encargue el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados de estas;

III. [...]

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;
- IV. [...]
- IX Asistir a las reuniones de trabajo de las comisiones de las que forme parte; >>

### **Régimen de Condominio**

**Tercero.** El Honorable Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato 2000-2003, en sesión número 79 celebrada el día 27 de Marzo del año 2003, el punto séptimo del orden del día, aprobó por unanimidad de votos enajenar bajo el Régimen de Condominio, los locales construidos en LA PLAZA DEL COMERCIO POPULAR, estableciendo los principios de asignación de los mismos, con base en los criterios de equidad, legalidad y antigüedad, y mediante sorteo que contó con la presencia de Notario Público, se levantó padrón de comerciantes, con el nombre del mismo, el número de local y el giro correspondiente.

En la referida Sesión de Ayuntamiento se sustentó el criterio, que ahora se plasma como obligación, de que, queda estrictamente prohibido, bajo pena de revocación de derechos, el cambio de giro, la venta, el arrendamiento, la permuta y el traspaso de locales sin la autorización del Ayuntamiento, para evitar que se haga una explotación indebida y lucrativa con la creación del centro comercial, que tuvo como origen la de estimular el ejercicio del comercio informal, que se desplazó del centro histórico de la ciudad.

### **Normatividad aplicable**

**Cuarto.-** Que los propietarios de los locales, pueden usar, gozar y disponer de ellos, con las limitaciones o prohibiciones que señala el Código Civil para el Estado de Guanajuato, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y el Reglamento de Condominio y Administración, en consecuencia solamente podrán vender, arrendar, permutar, traspasar ó cambiar de giro sus locales con la autorización del Ayuntamiento.

### **Traspaso y Escrituración**

**Quinto.-** El propietario de un local, interesado en venderlo, deberá previamente obtener la autorización del Ayuntamiento y notificar al interesado en adquirirlo, el giro comercial que está autorizado a explotar, y el nuevo propietario que adquiera dicho local asumirá las obligaciones y las restricciones de uso impuestas para el local señaladas en la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio, en el Reglamento y en la Ley.

De hacerse la venta sin la autorización del Ayuntamiento, éste no reconocerá la venta y cancelará el funcionamiento del local.

Cada condómino u ocupante, usará su local de acuerdo al giro comercial que le fue autorizado previamente por el Municipio y para poder cambiarlo, deberá cumplir los requisitos establecidos por el Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Comercial denominado "Plaza del Comercio Popular" de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato.

Por lo que una vez que cada locatario acreditó su personalidad jurídica, el derecho que tiene sobre su local, y que ha liquidado en su totalidad el costo del mismo, el Ayuntamiento está en la posibilidad de autorizar la Escrituración y Traspaso a favor de quien ellos determinaron, lo anterior en cumplimiento a lo establecido por los artículos TRES, CUATRO, DOCE, TREINTA Y SIETE y TREINTA Y OCHO, del Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Comercial denominado "Plaza del Comercio Popular" de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato.

**Formalización en Escritura Pública**

**Sexto.** En virtud que el presente acto de dominio versa sobre bienes inmuebles, deberá de formalizarse en Escritura Pública, de conformidad con el 1815 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, numeral que señala:

**Código Civil para el Estado de Guanajuato**

<<**Artículo 1815.** La venta de un inmueble deberá constar en Escritura Pública. Se equipará a la escritura pública el título que contenga la venta de un inmueble, efectuada en favor de los trabajadores por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o algún otro organismo público cuyo objeto sea similar al de este Instituto.>>

Por lo anteriormente motivado y fundamentado, los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública **UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS PRESENTES**, emiten el siguiente:

**DICTAMEN**

**Competencia**

**Primero.** La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, **es competente** para emitir la presente Minuta Dictamen correspondiente a la viabilidad para someter a consideración del Ayuntamiento el **Traspaso y Escrituración**, respecto a los locales de la "Plaza del Comercio Popular", de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, señalados en el Antecedente Quinto de la presente Minuta Dictamen.

**Unanimidad de Votos**

**Segundo.** La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, por **Unanimidad de Votos** de los presentes, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento, si así lo acuerda por mayoría calificada de sus miembros se apruebe el **Traspaso y Escrituración**, toda vez que los locatarios han dado cumplimiento al "Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Comercial denominada "Plaza del Comercio Popular", de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato y que acreditan el derecho que tienen sobre su respectivo local, siendo los siguientes:

Nombre del Solicitante	Número Local	Trámite solicitado	A favor de:
JUAN ANTONIO PÉREZ VILLANUEVA	B-85	TRASPASO Y ESCRITURACIÓN	VALERIE ADRIANA CORONA RAYAS
FRANCISCA MARTÍNEZ PÉREZ	A-26	TRASPASO Y ESCRITURACIÓN	JAIRO HAZAEL VILLALPANDO MARTÍNEZ

**Baja del Padrón de Bienes Inmuebles**

**Tercero.** La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, por **Unanimidad de Votos** dictamina viable que el Pleno del Ayuntamiento, si así lo acuerda por mayoría calificada de sus integrantes,

**REGIDORES**

autorice el **Traspaso y Escrituración** de los bienes inmuebles materia de la presente Minuta Dictamen, **apruebe la baja de los mismos**, en el padrón de bienes inmuebles de propiedad municipal, con fundamento en el artículo 25 fracción IV inciso i), de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

**Cuarto.-** El presente acto de dominio que se menciona en la presente Minuta Dictamen, quedará sujeto a la aprobación **de la Mayoría Calificada de votos de los miembros del Ayuntamiento**; ello conforme a lo dispuesto por el artículo 25, fracción IV inciso f) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

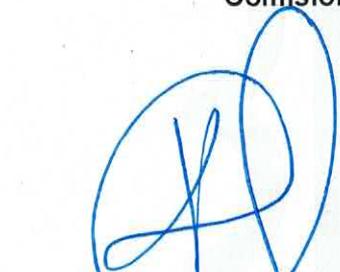
**Escritura Pública**

**Quinto.-** Una vez hecho lo anterior, y en virtud que el presente acto versa sobre bienes inmuebles, deberá de formalizarse en escritura pública, dicho acto, lo anterior de conformidad con el artículo 1815 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

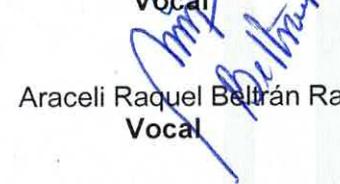
**Sexto.** Dése cuenta con la presente Minuta Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho cuerpo colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

Con lo anterior se dio por terminada la presente reunión, firmando para su debida constancia los integrantes de la:

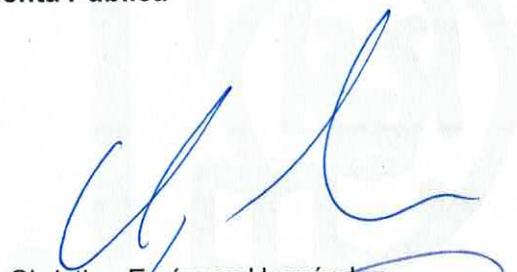
**Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública**

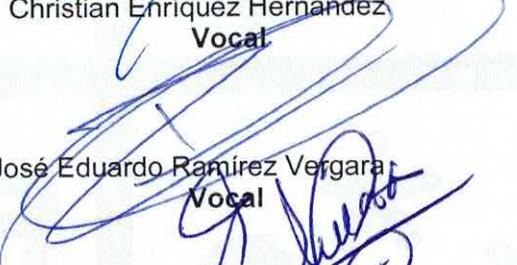
  
Karen Marlen Guerra Ramirez  
**Secretaria**

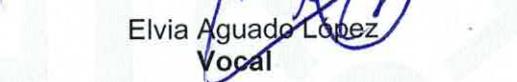
  
Regina Irastorza Tomé  
**Vocal**

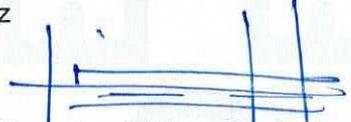
  
Araceli Raquel Beltrán Ramirez  
**Vocal**

  
Elva Garcia Melgar  
**Presidenta**

  
Christian Enriquez Hernandez  
**Vocal**

  
José Eduardo Ramirez Vergara  
**Vocal**

  
Elvia Aguado Lopez  
**Vocal**

  
Emmanuel Jaime Barrientos  
**Vocal**

La presente hoja de firmas corresponde a la reunión de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, celebrada el día 11 de Septiembre de 2025, a las 10:00 horas, que corresponde al Décimo Punto del Orden del Día, relativo al Oficio DGAJ/DN/IVP-2626/2025, de fecha 18 de Agosto de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, referente a 2 expedientes de la Plaza del Comercio Popular, en el que remite dos peticiones de dos locatarios que integran la "Plaza del Comercio Popular", con la finalidad de dar cumplimiento al Reglamento de Condómino y Administración del Conjunto Comercial denominado "Plaza del Comercio Popular, de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato.

**REGIDORES**