

MINUTA DICTAMEN

En la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 11:30 horas del día 26 de enero de 2026, con fundamento en los artículos 27 fracción VI, 29 fracción II, 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 VIII y 36 fracciones I, II y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos con voz y voto en la Sala de Síndicos, de la Presidencia Municipal, para dar cumplimiento a la Convocatoria No. 034, de fecha 23 de enero de 2026, los CC. Ma. del Rocío Jiménez Chávez, Christian Enríquez Hernández, Regina Irastorza Tomé, José Eduardo Ramírez Vergara, Elva García Melgar y Elvia Aguado López, Presidenta y Vocales respectivamente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato; y con derecho a voz y sin voto los CC. Ignacio Morales Rojas, Regidor del Ayuntamiento; Diana del Pilar Fernández Guerrero, Supervisora de Auditoría de la Contraloría Municipal; Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; José Abraham Arredondo Cabrera, Asesor Jurídico de la Dirección General de Asuntos Jurídicos; Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, Daniel Alejandro Varela Almanza, Coordinador Reglamentario y Cuerpos Normativos; y, Rosa Mariana Cabrera Carreño, Juan Francisco León Barboza y Avidam González Méndez, estos últimos tres en su calidad de Asesores Jurídicos de la Dirección de lo Normativo adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos; para analizar, revisar y acordar el Punto Quinto del Orden del Día, referente al oficio número **DGAJ/DN/IV/G-4212/2025**, de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo relativo al Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para enajenar por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se le identifica como Bocacalle número "2" del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal, Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m².

Bienvenida

Primero. Como Primer Punto del orden del Día la C. Ma. del Rocío Jiménez Chávez, Presidenta de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, da la bienvenida a los presentes.

Lista de Asistencia

Segundo. Como Segundo Punto del Orden del día, se procedió a tomar lista de asistencia de los presentes, haciéndose el registro de quienes se mencionan en el proemio de la presente minuta y en obvio de repeticiones no se citan, así mismo, se mencionó que la C. Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, presentó el oficio SIND/0085/2026 de fecha 16 de enero de 2026, con el que justifica su inasistencia.

Comprobación de Quórum Legal

Tercero.- Como Tercer Punto del orden del día en funciones de Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, la C. Regina Irastorza Tomé, realizó la comprobación del Quórum Legal, decretando la existencia del mismo.

REGIDORES

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

www.irapuato.gob.mx

Lectura y Aprobación del Orden del Día

Cuarto.- A continuación, la C. Regina Irastorza Tomé, en funciones de Secretaria de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública realizó la lectura del orden del día contenida en la Convocatoria No. 034 de fecha 23 de enero de 2026, y preguntó a los asistentes si había Asuntos Generales que analizar, manifestando la Secretaria en funciones de esta Comisión, 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.

Exposición del Punto

Quinto. Atendiendo al Punto Quinto del Orden del Día, referente al oficio número DGAJ/DN/IV/G-4212/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo relativo al Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para enajenar por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se le identifica como Bocacalle número "2" del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal, Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m², así como la documentación anexa, encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES:

Aprobación de Trazo del

Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal" de esta ciudad.

Primero.- Mediante el oficio número 810, emitido dentro del expediente: (17)-165-F/85, en fecha 18 de septiembre del año 1985, suscrito por el Arq. Benjamín M. Mendoza Gutiérrez, en ese entonces Director de la Comisión Estatal de Planificación del Gobierno del Estado de Guanajuato, tuvo a bien notificar a Rafael Méndez Puebla, la Aprobación de Trazo, del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", de esta ciudad, cuyo proyecto se ajustó a las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato y del Reglamento de Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato.

Cumplimiento de la obligación de Donar al Municipio de Irapuato, Guanajuato, las Áreas de Donación del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal", de esta ciudad.

Segundo.- Mediante la Escritura Pública número 5,986, Volumen XIII, de fecha 10 de junio del año 1987, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Salgado Andrade, Notario Público número 23, en legal ejercicio de este Partido Judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 106599, del Tomo 262, del Libro de Propiedad Irapuato, en fecha 29 de julio de año 1994, se formalizó la donación a favor del Municipio de Irapuato, Guanajuato respecto del Área de Donación del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal", de esta ciudad, con una superficie de 57,532.14 m².

Aprobación de la Modificación de la Trazo del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal" de esta ciudad.

Tercero.- Mediante el oficio número DFADU/228/2009, emitido dentro del expediente: (17)-165-F/83, en fecha 28 de abril del año 2009, suscrito por el Lic. Juan C. Elías Flores, en ese entonces Director de Fraccionamientos y Administración del Desarrollo

Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano de Gobierno del Estado de Guanajuato, tuvo a bien notificar a Rafael Méndez Puebla, la autorización de Modificación de Taza del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad.

Otorgamiento de la Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad.

Cuarto.- Mediante el oficio número DFADU/480/2009, emitido dentro del expediente: (17)-165-F/83, en fecha 24 de septiembre del año 2009, suscrito por el Lic. Juan C. Elías Flores, en ese entonces Director de Fraccionamientos y Administración del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano de Gobierno del Estado de Guanajuato, tuvo a bien otorgar a Rafael Méndez Puebla, la Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad.

Permiso de Venta de los lotes que integran el Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Cuarta Sección, Primera Etapa, de esta ciudad.

Quinto.- Mediante la Resolución Gubernamental de fecha 25 de mayo del año 2010, el Ejecutivo del Estado tuvo a bien otorgar a Rafael Méndez Puebla, el Permiso de Venta de los lotes que integran el Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Cuarta Sección, Primera Etapa, de esta ciudad.

Otorgamiento de la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad.

Sexto.- Mediante el oficio número DFADU/048/2012, emitido dentro del expediente: (17)-165-F/83, en fecha 25 de enero del año 2012, suscrito por el Lic. Juan C. Elías Flores, en ese entonces Director de Fraccionamientos y Administración del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano de Gobierno de Estado de Guanajuato, tuvo a bien otorgar a Rafael Méndez Puebla, la Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad.

Contrato privado de compraventa a favor de la C. Bertha García Piceno.

Séptimo.- Mediante contrato privado de compraventa sujeto a condición suspensiva de un bien inmueble, de fecha 01 de noviembre del año 2021, celebrado por una parte, el C. Alberto David Hernández García, en lo sucesivo "El Vendedor", y por la otra parte, la C. Bertha García Piceno, en lo sucesivo "La Compradora", se hace constar la venta del lote número 33, de la Manzana 19 del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa Cuarta Sección, de esta ciudad, así mismo se incluye el lote número 33-A, con superficie de 350.00 m², el cual éste último conforme al plano de modificación de traza, corresponde a la superficie identificada como Bocacalle número "2" y que posteriormente tiene conocimiento que es Propiedad Municipal.

Solicitud de Compraventa.

Octavo.- Por lo que, con el escrito de fecha 16 de abril del año 2024, suscrito por la C. Bertha García Piceno, manifiesta su interés en adquirir el terreno de Propiedad Municipal

ubicada en la calle Monte Blanco, entre los lotes números 32 y 33, de la Manzana 19 del Fraccionamiento "Lomas Del Pedregal" Primera Etapa, de la Cuarta Sección, de esta ciudad, con superficie de 350.00 m².

Plano de la Traza del Fraccionamiento.

Noveno.- De conformidad con el Plano Autorizado de la Modificación de la Traza, la Bocacalle número "2" de la calle Monte Blanco ubicada entre los lotes números 32 y 33 de la Manzana 19, del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa Cuarta Sección, de esta ciudad, cuenta con una superficie de 420.00 m² y las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: 12.00 metros con fracción "C".
- Al Suroeste: 12.00 metros con calle Monte Blanco.
- Al Noroeste: 35.00 metros con lote 32.
- Al Sureste: 35.00 metros con lote 33.

Resolución de Procedimiento Administrativo

Décimo.- En fecha 26 de agosto del año 2025, la Dirección de Verificación Urbana emitió Resolución al Procedimiento Administrativo, con número de expediente PA/0150/DGDU/DVU/2023, de fecha, relativo a los procesos constructivos sin Permiso de Construcción en su modalidad "Ampliación" realizados en el inmueble ubicado en la calle Monte Blanco número 683 y en la bocacalle número 2, de la Manzana 19 del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal", Cuarta Sección, Primera Etapa, de esta ciudad, en la estableció una sanción administrativa correspondiente a la cantidad de \$20,013.76 (Veinte mil trece pesos 76/100 M.N.) a la C. Bertha García Piceno.

***Comprobante de pago
de la Sanción derivada del Procedimiento Administrativo***

Décimo Primero.- Con el comprobante de pago de fecha 28 de agosto del año 2025, ante la institución bancaria BBVA, se acredita el cumplimiento de la sanción impuesta a la C. Bertha García Piceno, por lo que se solventa la orden de pago de la Tesorería Municipal, con número de referencia 2025DUM0000285788, corresponde a la Resolución de fecha 26 de agosto de 2025 del Procedimiento Administrativo citado en el Antecedente anterior.

Reiteración del interés de la Compraventa.

Décimo Segundo.- Con el escrito de fecha **03 de septiembre del año 2025**, suscrito por la C. Bertha García Piceno, reitera su interés en adquirir un terreno de Propiedad Municipal ubicado en la calle Monte Blanco, entre los lotes números 32 y 33, de la Manzana 19 del Fraccionamiento "**Lomas del Pedregal**", Cuarta Sección, Primera Etapa, de esta ciudad.

***Minuta Acuerdo de las Comisiones Unidas de Hacienda,
Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.***

Décimo Tercero.- En reunión de trabajo de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, celebrada en fecha 18 de septiembre del presente año, se acordó remitir el expediente en

materia a la Dirección General de Desarrollo Urbano y a la Dirección de lo Normativo para que se actualizara el Dictamen Técnico y Jurídico, relativo al cambio de Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para enajenar por medio de la venta fuera de subasta pública, un bien inmueble de Propiedad Municipal, a favor de la C. Bertha García Piceno.

Avalúo Comercial presentado por la C. Bertha García Piceno.

Décimo Cuarto.- La C. Bertha García Piceno, remitió a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Trabajo Valuatorio de terreno y construcciones elaborado por el Arq. Fernando Morelos Ceja, con Cédulas Profesionales de Arquitecto número 2982196 y de Maestro en Valuación Inmobiliaria Industrial y de Bienes Nacionales número 12275561, con los siguientes datos:

- Trabajo Valuatorio de terreno y construcciones número AI-FMC-2025SEPTIEMBRE30-1 de fecha 30 del mes de septiembre del año 2025, que corresponde al inmueble identificado como Bocacalle número "2", en la Manzana 19, entre los lotes 32 y 33 del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal", Primera Etapa, Cuarta Sección, de esta ciudad, con una superficie de 420.00 m² y un valor comercial de \$1,630,000.00 (un millón seiscientos treinta mil pesos 00/100 M.N.).

Estimación Comercial de la Dirección de Catastro.

Décimo Quinto.- Mediante el oficio número DC/EMR/0047/2025, de fecha 30 del mes de octubre del año 2025, suscrito por la C. Miriam Guadalupe Guerra Díaz, Directora de Catastro Municipal, informó la estimación del valor comercial elaborado al inmueble de referencia por dicha Dependencia, con los siguientes datos:

- Se llevó a cabo la Estimación de Valor del predio referido arrojando un monto sugerido con un margen de operación entre \$1,224,000.00 (un millón doscientos veinticuatro mil pesos 00/100 M.N.) y \$1,655,000.00 (un millón seiscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.).

Dictamen Técnico

Décimo Sexto.- Mediante el Dictamen Técnico número DGDU/DF/AD/7-22308/2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, suscrito electrónicamente por los CC. Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos, Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana y Arquitecto Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos, se consideró técnicamente viable someter a consideración del Ayuntamiento el Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para Enajenar a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se identifica como Bocacalle número "2" de la calle Monte Blanco del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal" Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m².

Dictamen Jurídico

Décimo Séptimo.- Así mismo, mediante oficio número DGAJ/DN/IV/G-4213/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por la Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios,

Directora de lo Normativo, emitió el Dictamen Jurídico respecto a la viabilidad para someter a consideración del Ayuntamiento el Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para Enajenar a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se identifica como Bocacalle número "2" de la calle Monte Blanco del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal" Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m².

Derivado del análisis de los antecedentes mencionados en supra líneas, los integrantes presentes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública realizan las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Atribución Normativa del Ayuntamiento

Primero. El Ayuntamiento tendrá la atribución para acordar el destino de los bienes inmuebles de propiedad municipal, desafectar del dominio público y ejercer actos de dominio por acuerdo de la Mayoría Calificada de los integrantes del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público, así como 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 fracciones II inciso d) y IV incisos e), 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. En materia de obra pública y desarrollo urbano:

a) [...]

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;

e) [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

e) Desafectar por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;

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

g) [...]

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

Atribución Normativa de la Comisión

Segundo. 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 interés municipal, de conformidad con los artículos 27 fracción VI, 29 fracción II, 77, 83 fracción VIII y 93 fracción II de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato,

33, fracción II y 36, fracciones I, II y III 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. 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; >>

<< **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; >>

Del Bien Inmueble

Tercero. Que el bien inmueble solicitado para el Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para Enajenar por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, es un bien del Dominio Público y de Uso

Común conforme a lo establecido por los artículos 230 fracción II, 232, 233 fracción I y VII, 234 fracción I de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, y 85 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato, que es la legislación con la que se aprobó el Fraccionamiento "Lomas del Pedregal, donde se ubica el inmueble en materia, los cuales establecen al tenor literal lo siguiente:

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

<< Artículo 230. El patrimonio municipal se constituye por:

I. [...]

II. Los bienes del dominio público y privado del Municipio;

III. [...]>>

<< Artículo 232. Bienes del dominio público son aquellos muebles e inmuebles propiedad del Municipio, sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, y que no son susceptibles de posesión o propiedad particular. Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.>>

<<Artículo 233. Los bienes del dominio público municipal se clasifican en:

I. De uso común;

II. [...]

VII. Los demás que, por disposición de otros ordenamientos, formen parte del dominio público municipal.>>

<<Artículo 234. Son bienes de uso común:

I. Las plazas, callejones, calles, avenidas y demás áreas destinadas a la vialidad, que sean municipales;

II. [...]>>

Reglamento de la Ley de

Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato.

<<Artículo 85.- Las Avenidas y vías públicas pasarán a ser propiedad del Municipio sin ningún requisito previo, desde la fecha de autorización o del Permiso de Venta que expida el Ejecutivo del Estado.>>

Localización del Bien Inmueble

Cuarto. Que el inmueble materia de la presente Minuta Dictamen, se localiza en la zona Norponiente de esta ciudad, con clasificación Habitacional Densidad Baja (H1), dentro del rango de los 101 a 200 Hab./Ha., forma parte de la UGAT 451, conforme a lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en el ejemplar número 89, cuarta parte de fecha 05 de mayo del año 2021, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo la boleta de Resolución Municipio 17, en atención a la solicitud número 1584554, y el folio U17*39; Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, en fecha 21 de mayo del año 2021; tal como lo señala el Considerando V del Dictamen Técnico número DGDU/DF/AD/7-22308/2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, suscrito electrónicamente por los CC. Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo

Urbano, Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos, Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana y Arquitecto Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos.

Destino del Bien Inmueble

Quinto. Toda vez que se pretende Cambiar el Destino del inmueble de propiedad municipal citado en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, de vialidad a uso habitacional, es el Ayuntamiento quien cuenta con la atribución para acordar lo procedente, de conformidad con el artículo 25 fracción II, inciso d) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual al tenor literal expresa lo siguiente:

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) [...]

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;

e) [...]>>

Desafectación del Dominio Público

Sexto. Al ser los bienes del dominio público del Municipio, inalienables, imprescriptibles e inembargables, para poder ser enajenados se requiere la desafectación y autorización por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, en cumplimiento a los artículos 25 fracción IV, inciso e) y 232 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, mismos que señalan:

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

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

I. [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

e) Desafectar por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;>>

<<**Artículo 232.** Bienes del dominio público son aquellos muebles e inmuebles propiedad del Municipio, sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, y que no son susceptibles de posesión o propiedad particular. Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.>>

Enajenación

Séptimo. Como lo establecen los Considerandos V, VII y XI del Dictamen Técnico DGDU/DF/AD/7-22308/2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, suscrito electrónicamente por los CC. Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos, Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana y Arquitecto Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos, no existe Proyecto de

Interconexión o alguna futura vialidad en la zona, esto conforme al Proyecto de Modificación de Trazo del Fraccionamiento, toda vez que físicamente presenta diferencia de niveles topográficos, con el Fraccionamiento colindante denominado "Lomas del Pedregal", Cuarta Sección Segunda Etapa (Sierra Vista), motivo por el cual limita la interconexión, existiendo un muro de piedra que sirve de contención y que cuenta con una altura aproximada y/o superior a los 2.50 metros para absorber el desnivel y considerando que la C. Bertha García Piceno tiene la posesión de la vía pública, con construcciones de tipo permanente.

Por lo anterior, la enajenación por medio de la Venta fuera de Subasta Pública del inmueble Propiedad Municipal referido en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, a favor de la C. Bertha García Piceno, resulta indispensable para ello, el acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, para que en uso de sus atribuciones normativas aprueben lo conducente, de conformidad con los artículos 25 fracción IV, inciso f), 237, 239 y 247 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 12 y 120 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, mismos que al tenor literal establecen lo siguiente:

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

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

I. [...]

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) [...] >>

<<Artículo 237. Los inmuebles del dominio privado del Municipio se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.>>

<<Artículo 239. Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para los fines a que se refiere el artículo 235 de esta Ley, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.>>

<<Artículo 247. Cuando la venta de los bienes muebles se realice fuera de subasta pública, se requerirá para su autorización y para fijar su precio de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento previo avalúo practicado por uno o varios peritos autorizados, lo cual deberá publicarse en la Gaceta Municipal.>>

Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Irapuato, Guanajuato

<< Artículo 12. Las enajenaciones de bienes muebles e inmuebles se llevaran acabo de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y lo establecido en este Reglamento.>>

<< Artículo 120. Cuando la venta de bienes muebles se lleve a cabo fuera de subasta pública, se requerirá la autorización de la mayoría calificada del Ayuntamiento, y el precio será fijado por el éste, previo avalúo practicado por uno o varios peritos autorizados.>>

Fijación del precio de la Enajenación

Octavo. Como lo establecen los artículos 247 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, y 120 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para realizar la venta de los bienes fuera de subasta pública se requiere la fijación del precio de la operación por la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, considerando el avalúo comercial referido en el Antecedente Décimo Cuarto y en la estimación comercial referida en el Antecedente Décimo Quinto.

Publicidad de las enajenaciones

Noveno.- En caso de ser aprobado por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento la enajenación, para su validez se deberá de publicar el Acuerdo respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 254 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual al tenor literal expresa lo siguiente:

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

<< Artículo 254. Los acuerdos de Ayuntamiento que se tomen a efecto de enajenar bienes muebles e inmuebles, para su validez, deberán publicarse en el Periódico Oficial y en la Gaceta Municipal.>>

Formalización en Escritura Pública

Décimo. En virtud que la enajenación versa sobre un bien inmueble, deberá de formalizarse en Escritura Pública, de conformidad con el artículo 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 equipara 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.>>

Acto seguido, los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los presentes, emiten el siguiente:

DICTAMEN

Competencia

Primero. La Comisión de Hacienda, Patrimonio del Ayuntamiento de este Municipio de Irapuato, Guanajuato es **competente** para analizar, discutir y dictaminar lo relativo al Punto Quinto del Orden del Día, referente al oficio número **DGAJ/DN/IV/G-4212/2025**, de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo relativo al Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para enajenar por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se le identifica como

REGIDORES

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

www.irapuato.gob.mx

Bocacalle número "2" del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal, Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m².

Cambio de Destino

Segundo. Asimismo, esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento, el Cambiar el Destino del inmueble de propiedad municipal citado en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, de vialidad a uso habitacional, lo anterior, de conformidad con el artículo 25 fracción II, inciso d) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Desafectación del Dominio Público

TERCERO.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento, si así lo acuerda, por mayoría calificada de sus integrantes, se realice la Desafectación del Dominio Público del inmueble de Propiedad Municipal que se identifica como Bocacalle número "2" de la calle Monte Blanco ubicada entre los lotes números 32 y 33 de la Manzana 19, del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m² y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: 12.00 metros con fracción "C".

Al Suroeste: 12.00 metros con calle Monte Blanco.

Al Noroeste: 35.00 metros con lote 32.

Al Sureste: 35.00 metros con lote 33.

Enajenación

CUARTO.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento, si así lo acuerda por Mayoría Calificada de sus integrantes, una vez aprobado el Cambio de Destino, la Desafectación del Dominio Público, autorice la Enajenación por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, el inmueble de Propiedad Municipal que se identifica como Bocacalle número "2" de la calle Monte Blanco ubicada entre los lotes números 32 y 33 de la Manzana 19, del Fraccionamiento denominado "Lomas del Pedregal", Primera Etapa Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m²; cuyas medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas, como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones.

Fijación del Valor de la Compraventa

QUINTO.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento, si así lo acuerda por Mayoría Calificada de sus integrantes, una vez aprobada la Enajenación por medio de la Venta fuera de Subasta Pública del bien inmueble materia de la presente Minuta Dictamen, fije el valor de la Venta

en \$1,655,000.00 (un millón seiscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), considerando la estimación del valor comercial contenida en el oficio número DC/EMR/0047/2025, de fecha 30 del mes de octubre del año 2025, suscrito por la C. Miriam Guadalupe Guerra Díaz, Directora de Catastro Municipal.

Lo anterior con fundamento en lo previsto por los artículos 247 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y 120 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Aprobación por Mayoría Calificada

SEXTO.- El presente acto de dominio que se menciona en la presente Minuta Dictamen, quedará sujeto a la aprobación por la mayoría calificada de los miembros del Ayuntamiento; ello conforme a lo dispuesto por el artículo 25 fracciones II inciso d) y IV inciso e) y f) y 247 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y 120 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Publicación del Acuerdo

SÉPTIMO.- En caso de ser aprobado por el Ayuntamiento el presente acto de dominio, para su validez es necesario publicar el Acuerdo respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal. Ello de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 254 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, y atendiendo a la facultad de la Presidenta Municipal que obra en el artículo 26 fracción VII de la Ley citada en supra líneas.

Pago del Valor de la Compraventa

OCTAVO.- Una vez que el Ayuntamiento acuerde por Mayoría Calificada de sus integrantes, el Cambio de Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización de Enajenación por medio de la Venta fuera de Subasta Pública del bien inmueble en comento, a favor de la C. Bertha García Piceno, deberá de cubrir el valor fijado por el Ayuntamiento, a favor del Municipio de Irapuato, Guanajuato, a través de los medios de pagos autorizados y señalados por la Tesorería Municipal.

Escritura Pública

NOVENO.- Toda vez que la Compraventa versa sobre un bien inmueble, se deberá de formalizarse en escritura pública, dicho acto, lo anterior de conformidad con el artículo 1815 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Baja del Padrón Inmobiliario

DÉCIMO.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, estima que una vez que el Ayuntamiento acuerde por Mayoría Calificada de sus integrantes, el Cambio de Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización de la Enajenación por medio de la Venta fuera de Subasta Pública del inmueble en comento, se realice la baja del padrón inmobiliario municipal del mismo, 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.

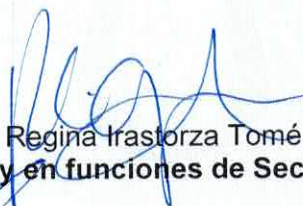
DÉCIMO PRIMERO.- Dese cuenta con la presente Minuta Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho cuerpo colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

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

Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento de este Municipio de Irapuato, Guanajuato



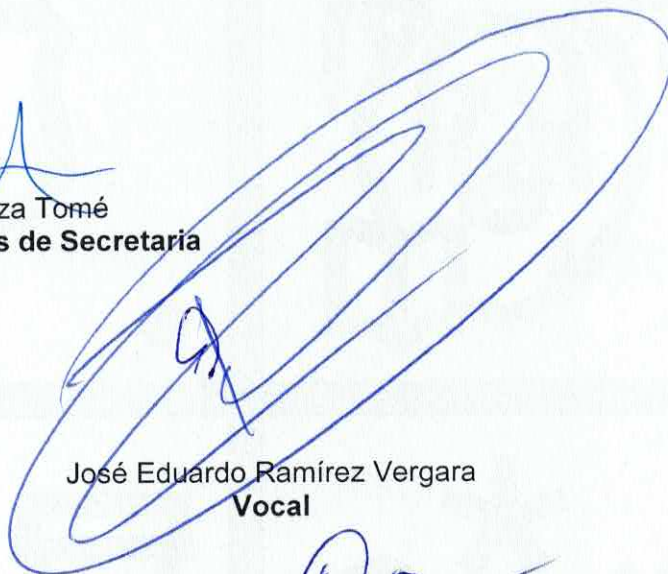
Ma. del Rocío Jiménez Chávez
Presidenta



Regina Irastorza Tomé
Vocal y en funciones de Secretaria



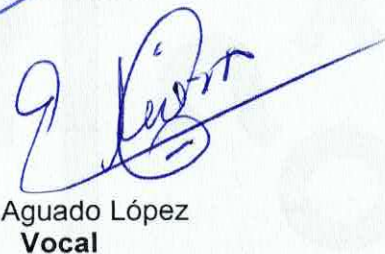
Christian Enríquez Hernández
Vocal



José Eduardo Ramírez Vergara
Vocal



Elva García Melgar
Vocal



Elvia Aguado López
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde a la reunión de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, celebrada el día 26 de enero de 2026, a las 11:30 horas, que corresponde al Punto Quinto del Orden del Día, referente al oficio número DGAJ/DN/IV/G-4212/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, suscrito por Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo relativo al Cambio de Destino, Desafectación del Dominio Público y la Autorización para enajenar por medio de la Venta fuera de Subasta Pública a favor de la C. Bertha García Piceno, un inmueble de Propiedad Municipal que se le identifica como Bocacalle número "2" del Fraccionamiento "Lomas del Pedregal, Primera Etapa de la Cuarta Sección, de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, con una superficie de 420.00 m2.