

MINUTA DICTAMEN

En la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 09:30 horas del día 26 de Noviembre 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. 031, de fecha 24 de Noviembre de 2025, los CC. Ma. del Rocío Jiménez Chávez, Karen Marlen Guerra Ramírez, Christian Enríquez Hernández, Regina Irastorza Tomé, José Eduardo Ramírez Vergara, Elva García Melgar, 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; Lourdes Lilita Pérez Mares, Directora General del IMUVII; María del Carmen Pérez Ruiz, Directora Jurídica del IMUVII; Mariela Elizabeth Lugo Baeza, Directora Técnica del IMUVII; Dulce María Mendoza Rosales, Coordinadora de Promoción Social; Paola Berenice Fraustro Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Diana del Pilar Fernández Guerrero, Supervisora de Auditoría de la Contraloría Municipal; Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo; José Abraham Arredondo Cabrera, Asesor Jurídico de la Dirección General de Asuntos Jurídicos; Juan Francisco León Barbosa y Pablo Martínez Ramírez, estos últimos dos 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 Quinto Punto del Orden del Día, relativo al Oficio DGAJ/DN/IV/P-3838/2025, de fecha 19 de Noviembre de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, donde remite expediente con el Dictamen Técnico relativo a la aprobación del Ayuntamiento del Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) del bien inmueble propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8, 226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en la que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades, para su análisis, revisión y dictamen correspondiente.

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, 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 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. 031, de fecha 24 de Noviembre de 2025, y preguntó a los asistentes si había Asuntos Generales que analizar, manifestando los presentes, que no hay Asuntos Generales que agregar al Orden del Día, por lo que se sometió a

REGIDORES

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

consideración el orden del día el cual fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes presentes de la citada Comisión.

Quinto Punto del Orden del Día

Quinto. Atendiendo el Quinto Punto del Orden del Día, los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento, realizamos el análisis al Oficio DGAJ/DN/IV/P-3838/2025, de fecha 19 de Noviembre de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, donde remite expediente con el Dictamen Técnico relativo a la aprobación del Ayuntamiento del Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) del bien inmueble propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8, 226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en la que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades, y documentación anexa, encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES:

IMUVII

Primero.-En Sesión de Ayuntamiento Extraordinaria número 4, de fecha 25 de noviembre del 2003, se aprobó el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, bajo el número 192, Segunda Parte, de fecha 02 de diciembre del 2003.

Resolución Gubernativa

Segundo.-En el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 168, Segunda Parte, de fecha 21 de Octubre del año 2014, se publicó la Resolución Gubernativa correspondiente al expediente número 008/2013, mediante la cual, se expropió el predio que ocupa el asentamiento humano denominado "**El Zapote del Milagro Primera Sección**", de este Municipio.

Escritura de Adjudicación.

Tercero.-Mediante la Escritura Pública número **9, 259**, Tomo 342, de fecha 10 del mes de Julio del año 2018, pasada ante la fe de la Licenciada Gloria Yicheo López, Titular de la Notaría Pública número 72, en Legal Ejercicio de este Partido Judicial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la solicitud número 1455696, en fecha 14 de Noviembre de 2018, donde se hizo constar la protocolización de la Adjudicación en Propiedad de las áreas de donación y vialidades en ejecución del Decreto Expropiatorio del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección" de Irapuato, Guanajuato, que otorgó el Gobierno del Estado de Guanajuato a favor del Municipio de Irapuato, Guanajuato, entre las que se encuentra el Área de Equipamiento Urbano, con una superficie de 8,226.22 m², con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 71.87 metros con Avenida Santo Tomás.

Al Sur: 66.57 metros con El Rosario, La Florida y El Zapote del Milagro Tercera Sección.

Al Oriente: 119.16 metros de norte a sur con manzana XII y la calle Villa Rosita.

Al Poniente: 118.64 metros con Salvador García.

Acta de Sesión del Consejo Directivo y nombramiento de la Directora General IMUVII

Cuarto.-Mediante la Sesión de Ayuntamiento número 73 Ordinaria, celebrada el día 11 de Abril del año 2024, se aprobó por Unanimidad de Votos, la propuesta de nombramiento formulada en ese entonces por el Presidente Municipal Interino, Rodolfo Gómez Cervantes, para designar a la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Mediante oficio de fecha 11 de abril del año 2024, la C. Adriana Elizarraraz Sandoval, en ese entonces Encargada de Despacho de la Secretaría del Ayuntamiento, le notificó sobre su designación a la C. Lourdes Liliana

REGIDORES

Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Mediante la Escritura Pública número **9, 637**, Tomo 268, de fecha 14 de Febrero del año 2025, pasada ante la fe del Abogado Héctor Hugo Fuerte Villafuerte, Titular de la Notaría Pública número 37, de esta ciudad, se hace constar la protocolización del Acta de la Sesión Ordinaria número 01/25, celebrada el día 31 de Enero del año 2025 del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas IMUVII, en la cual se llevó a cabo la elección y nombramiento de la C. Oralía León Sandoval, como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Destino, Desafectación y Donación

Quinto.-Mediante Reunión Ordinaria número 06/25 de fecha 20 de Junio del año 2025, del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII", en el punto número 4 del Orden del día, se acordó por unanimidad de votos de los presentes, entre otros, la autorización para solicitar al Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, la Desafectación del Dominio Público y Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, respecto del predio de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano (Área de Donación), ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", de este Municipio, en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades.

Solicitud IMUVII

Sexto.-Con el oficio **IMUVII/DG/DJ/0843/2025** de fecha 03 de Julio del año 2025, suscrito por la Arquitecta Oralía León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, en su carácter respectivamente de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII", dirigido a los integrantes del Ayuntamiento, mediante el cual solicitaron su autorización para la Desafectación del Dominio Público y Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), el bien inmueble de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", de este Municipio, en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades, en cumplimiento al objeto de constitución de dicho organismo público descentralizado.

Certificado de Gravamen

Séptimo.-En fecha 17 de septiembre del año 2025, en atención a la solicitud número 1812328, el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, expidió el **Certificado de Gravámenes**, para el predio identificado como Área de Equipamiento Urbano, Colonia Zapote, con superficie de **8,226.22 m2.**, correspondiente al folio real número **R17*159802**, y del cual se desprende que se encuentra libre de gravamen.

Dictamen Técnico de Satisfacción de Áreas

Octavo.-Con el oficio número DGDU/DF/AD/7-21485-B/2025, de fecha 30 de Septiembre de 2025, la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen Técnico que señala entre otras cosas, que se encuentra satisfechas las Áreas de Equipamiento Urbano y que el uso que se dará al inmueble es compatible con la zona de su ubicación, en el que se pretende llevar a cabo un Proyecto de Vivienda económica o de interés social.

Levantamiento Topográfico

Noveno.-De conformidad con el Levantamiento Topográfico elaborado por personal de la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Área de Equipamiento Urbano, del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El

Zapote del Milagro Primera Sección", de esta Ciudad, cuenta con una superficie de **8,226.22 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 71.87 metros con Avenida Santo Tomás.

Al Sur: 66.57 metros con La Candelaria del Zapote.

Al Oriente: 119.16 metros de norte a sur con manzana XII y la calle Villa Rosita.

Al Poniente: 118.64 metros con Salvador García.

Dictamen Técnico

Décimo.- Mediante Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-21485/2025**, firmado de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, se consideró técnicamente viable someter a consideración del Ayuntamiento el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), el bien inmueble de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades.

Dictamen Jurídico

Décimo Primero.- Mediante el oficio número DGAJ/DN/IV/P-3837/2025, de fecha 19 de Noviembre de 2025, suscrito por la Licenciada Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, se emitió el Dictamen Jurídico relativo a la viabilidad de someter a consideración Ayuntamiento el Destino, la Desafectación del Dominio Público y Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), un bien inmueble de propiedad municipal, en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades.

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

CONSIDERACIONES:

Atribución Normativa del Ayuntamiento

Primera. El Ayuntamiento tendrá la atribución para acordar el destino de los bienes inmuebles de propiedad municipal, desafectar y ejercer actos de dominio por acuerdo de la Mayoría Calificada, sobre 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 acordar cláusulas para ejercer la reversión de los bienes donados 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, fracciones II, inciso d), IV, incisos e), f), g) 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; [...]

REGIDORES

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

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) Ejercer la reversión de los bienes donados en los casos y conforme a las disposiciones previstas en la presente Ley;
- h) [...]
- 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

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, 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

Tercera. Que el bien inmueble solicitado para la Desafectación del Dominio Público y Donación en favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades, es un bien del Dominio Público, conforme a lo establecido por el artículo 233, fracción VII, el cual establece:

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

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

I. [...]

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

Localización del Bien Inmueble

Cuarta. El bien inmueble materia de la presente Minuta Dictamen se localiza al sur poniente de esta ciudad, en la zona con clasificación Habitacional de Alta Densidad (H3), dentro del rango de los 301 a 400 Hab./Ha. y forma parte de la UGAT número 463-5 conforme a lo dispuesto 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 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, Gto., en fecha 21 de mayo del 2021, siendo compatible para el proyecto habitacional pretendido; tal y como lo señala el Considerando IV del Dictamen Técnico contenido en el oficio **DGDU/DF/AD/7-21485/2025**, firmado de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana.

Destino del Bien Inmueble

Quinta. Toda vez que se pretende destinar el bien inmueble citado en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, para proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades, 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;>>

REGIDORES

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

Desafectación del Dominio Público

Sexta. Al ser el bien del dominio público del Municipio, inalienable, imprescriptible e inembargable, para poder ser enajenado se requiere la desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada, 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 acuerdo de la mayoría calificada 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 y Donación

Séptima. Como lo establece el Considerando **V** del Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-21485/2025**, de fecha 30 de Septiembre de 2025, suscrito manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, el propósito fundamental es satisfacer la demanda de vivienda a los habitantes de la mancha urbana.

Por lo anterior, la enajenación del bien inmueble, referido en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, a través de la Donación, a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), representa un beneficio social al satisfacer las necesidades colectivas del Municipio, en el que se pretende realizar un Proyecto de Vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades por parte del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) y que permitirá atender la demanda en el rubro de vivienda, resultando 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 el artículo 25, fracción IV, incisos e) y g), artículo 239, en relación con los artículos 237 y 240 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de 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) [...]

e) *Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada 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;*

g) *Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta ley; [...]>>*

<<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 240. El Ayuntamiento sólo podrá donar o dar en comodato los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, cuando éstos sean a favor de instituciones públicas o privadas, que representen un beneficio social para el municipio y que no persigan fines de lucro.

El Ayuntamiento en todo caso establecerá los términos y condiciones que aseguren el cumplimiento del beneficio social que se persigue con la donación o el comodato, los que se insertarán textualmente en el acuerdo y en el contrato respectivo.

Una vez aprobada la donación por el Ayuntamiento se deberá formalizar en escritura pública, en la que se insertaran los términos y condiciones que aseguren el cumplimiento del beneficio social que se percibe con la misma y las causales de reversión.

En el caso de la donación, en el acuerdo correspondiente se deberá establecer la cláusula de reversión.
>>

Publicación del Acuerdo

Octava. En caso de que se apruebe por el Ayuntamiento, Desafectar del Dominio Público y autorizar la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, sobre el bien inmueble citado en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, es necesario para su validez, publicar el Acuerdo de Ayuntamiento 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, el cual a la letra dice:

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

Novena. En virtud que la donación versa sobre bienes inmuebles, deberá de formalizarse en Escritura Pública, de conformidad con el artículo 240 tercer párrafo de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, numeral que señala lo siguiente:

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

<< Artículo 240. [...]

Una vez aprobada la donación por el Ayuntamiento se deberá formalizar en escritura pública, en la que se insertaran los términos y condiciones que aseguren el cumplimiento del beneficio social que se percibe con la misma y las causales de reversión.>>

Acuerdo de Cláusula de Reversión

Décima. Asimismo, esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, de conformidad con los artículos 240 último párrafo y 241 fracciones I, II y III, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, estima necesario establecer en el acuerdo correspondiente, la cláusula de reversión del bien inmueble de patrimonio municipal, cuando se configure alguno de los siguientes casos:

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

<< Artículo 240. [...]

En el caso de la donación, en el acuerdo correspondiente se deberá establecer la cláusula de reversión.>>

<<Artículo 241. Los bienes del Municipio donados revertirán a su patrimonio cuando se den cualquiera de los siguientes supuestos:

- I.No se inicie la obra en el término especificado;*
- II.Se utilicen para un fin distinto al autorizado; y/o*
- III La persona jurídica colectiva se disuelva o liquide. >>*

El plazo de vigencia será fijado por el Ayuntamiento, el cual podrá ser prorrogado hasta por plazos equivalentes antes del vencimiento del término especificado.

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

DICTAMEN

Competencia

Primero. La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, **es competente** para estudiar y dictaminar lo correspondiente a la viabilidad para someter a consideración del Ayuntamiento, el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, el bien inmueble de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades.

Destino

Segundo.- La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, dictamina viable someter a consideración del Ayuntamiento que se **destine** el bien inmueble de propiedad municipal citado en el Antecedente Noveno de la presente Minuta Dictamen, a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades y así atender las necesidades colectivas del Municipio, 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.- La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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 bien inmueble de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades, con las siguientes medidas y colindancias:

REGIDORES

Al Norte: 71.87 metros con Avenida Santo Tomás.

Al Sur: 66.57 metros con La Candelaria del Zapote.

Al Oriente: 119.16 metros de norte a sur con manzana XII y la calle Villa Rosita.

Al Poniente: 118.64 metros con Salvador García.

Donación

Cuarto.- La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, dictamina viable que el Ayuntamiento, si así lo acuerda por Mayoría Calificada de sus integrantes, una vez aprobada la Desafectación del Dominio Público, otorgue en **Donación** a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), el bien inmueble de propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8,226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en el que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades; cuyas medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas, como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones.

Cláusula de Reversión

Quinto.- Asimismo esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, considera necesario establecer en el acuerdo correspondiente, la **cláusula de reversión** del bien inmueble al patrimonio municipal, cuando se configure alguno de los siguientes casos:

- 1.- No se inicie la obra en el término de 2 años;
- 2.- Cuando el bien inmueble sea utilizado para un fin distinto al autorizado; y/o,
- 3.- La persona jurídica colectiva se disuelva o liquide.

Lo anterior con fundamento en lo previsto por los Artículos 240, Último Párrafo y 241 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Verificación de la Reversión

Sexto.- Se considera necesario que una vez que se acuerde por Mayoría Calificada de los integrantes del Ayuntamiento, el Destino, la Desafectación y Donación del bien inmueble materia del presente, se instruya a la Dirección de Control Patrimonial y a la Dirección General de Desarrollo Urbano, para que coordinadamente y atendiendo a sus facultades, verifiquen el cumplimiento de lo establecido en el punto QUINTO de esta Minuta Dictamen.

Baja del Padrón Inmobiliario

Séptimo.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública estima necesario que una vez que el Ayuntamiento acuerde por Mayoría Calificada de sus integrantes, el Destino, la Desafectación y Donación del bien 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, vigente.

Aprobación por Mayoría Calificada

Octavo.- El 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, fracción IV incisos e) y f) y 240 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, vigente.

Publicación del Acuerdo

Noveno.- En caso de ser aprobado por este Ayuntamiento el presente acto de dominio, se considera necesario **publicar** el Acuerdo de Ayuntamiento respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, para su validez. Ello de conformidad con lo dispuesto por los artículos 254

REGIDORES

de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, vigente, y atendiendo a la facultad de la Presidenta Municipal que obra en el artículo 26, fracción VII de la Ley citada en supra líneas.

Escritura Pública

Décimo.- Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública estima factible si el Ayuntamiento acuerda por mayoría calificada de sus integrantes la Donación, materia de la presente Minuta Dictamen y una vez hecha la publicación, se formalice en Escritura Pública, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 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 integrantes de la:

Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública

Ma. del Rocío Jiménez Chávez
Presidenta

Karen Marlen Guerra Ramírez
Secretaria

Christian Enriquez Hernández
Vocal

Regina Trastorza Tomé
Vocal

José Eduardo Ramírez Vergara
Vocal

Elva García Melgar
Vocal

Elvia Aguado López
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 26 de Noviembre de 2025, a las 09:30 horas, que corresponde al Quinto Punto del Orden del Día, relativo al Oficio DGAJ/DN/IV/P-3838/2025, de fecha 19 de Noviembre de 2025, suscrito por la C. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo Normativo, donde remite expediente con el Dictamen Técnico relativo a la aprobación del Ayuntamiento del Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Donación a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVI) del bien inmueble propiedad municipal que se identifica como Área de Equipamiento Urbano, ubicado al Sur Poniente de la Ciudad, con una superficie de 8, 226.22 m² y que forma parte del Asentamiento Humano Regularizado denominado "El Zapote del Milagro Primera Sección", en la que se pretende hacer un proyecto de vivienda económica o de interés social, en condiciones de financiamiento accesible a la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades.

REGIDORES

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