



## DICTAMEN

### DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### NO. DGDUEOT/005/15/NOVIEMBRE/2023 DONACIÓN DE PREDIO DE 851.40 M2 A FAVOR DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE SILAO CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE CARCAMO DE BOMBEO DE AGUAS PLUVIALES EN EL FRACCIONAMIENTO EL FARO II DEL MUNICIPIO DE SILAO DE LA VICTORIA, GUANAJUATO

En Silao de la Victoria, Guanajuato, con fecha del 15 de noviembre de 2023, y en atención a las atribuciones establecidas en el artículo 15 fracción XXXII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Silao de la Victoria, Guanajuato sobre la elaboración de las propuestas de dictamen para al análisis por parte de los integrantes del H. Ayuntamiento, se presenta por parte de la **Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial**, tiene a bien emitir dictamen técnico sobre la donación de predio propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Fraccionamiento El Faro II, con superficie de 851.40 m2 a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao con motivo de la **Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales**.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Mediante oficio número SAPAS/D.G./OFICIO/1524-XI-2023 (Anexo A) del 10 de noviembre de 2023 firmado por el Ing. Mario Roberto López Remus, quien funge como Director General del Sistema de Aguas Potable y Alcantarillado de Silao, se solicita al Ing. Jesús Gutiérrez Zatarain, Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial dictaminar lo referente a la donación de predio para ejecutar **Proyecto para Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales en el Fraccionamiento El Faro II del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato**.

**SEGUNDO.-** Después de haber realizado levantamiento del predio al que se hace referencia y analizar las condiciones del mismo, la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial describe las características del predio con el objetivo de poner a consideración la autorización del proyecto de donación:

**Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales en Fraccionamiento El Faro II.** Fracción A de 851.40 m2 (ochocientos cincuenta y un metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que forma parte de las áreas de donación del Fraccionamiento El Faro II , en el Municipio de Silao, Guanajuato con superficie de 2,153.40 m2 (dos mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 199 de



fecha 01 de junio de 1993, (Anexo B) levantada ante la fe del Lic. Juan Jorge Zamora Fonseca, notario público no. 8 de Silao, Guanajuato y con registro público R37\*91695. El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE. 30.50 m (treinta metros con cincuenta centímetros) colindando con Calle Arrecife.
- AL SUR. 23.50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) colindando con Calle Acantilado.
- AL ORIENTE. 31.80 m (treinta y un metros con ochenta centímetros) colindando con J. Merced López.
- AL PONIENTE. 31.00 m (treinta y un metros) colindando con resto de propiedad.



Figura 1. Propuesta de terreno SAPAS



Figura 2. Vista aérea del predio

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/005/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao para Proyecto para Construcción de Carcamo de Bombeo en Fraccionamiento El Faro II, del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 10 hojas útiles.



## CONSIDERANDOS

**OBJETO.-** Es de explorado derecho que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley, tal como se desprende del artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción II y XII de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; así entonces el presente dictamen tiene por objeto presentar propuesta de donación de predio propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Fraccionamiento El Faro II, con superficie de 851.40 m<sup>2</sup> a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao con motivo de la **Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales.**

**PRIMERO.-** De acuerdo con el artículo 2 del Reglamento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao, el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao un organismo descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, y tiene las atribuciones que se establecen en su reglamento.

**SEGUNDO.-** De acuerdo con el artículo 5 del Reglamento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao, la prestación de servicios comprende lo relativo a la planeación, programación, construcción, mantenimiento, administración, operación y control de las obras necesarias en materia de:

- I. Agua potable; que comprende la captación de aguas superficiales y/o subterráneas, potabilización, conducción y distribución;
- II. Alcantarillado sanitario; que comprende la colección, rebombeo, conducción, alejamiento y disposición final; y
- III. Tratamiento y reuso de aguas residuales; que comprende el proceso, conducción, distribución y disposición final de afluentes y de lodos.

**TERCERO.-** Atendiendo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Silao de la Victoria, vigente al momento de la consulta, al predio citado en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES le corresponde un uso de suelo de acuerdo a lo siguiente:

Zonificación primaria: UGAT 84 – Aprovechamiento sustentable para la consolidación y mejoramiento de ciudad central.

- Usos permitidos: Agroindustria, Turismo convencional, Asentamientos humanos urbanos, Comercio y servicios de intensidad alta, Industria ligera, Infraestructura y Proyectos fotovoltaicos.
- Usos no permitidos: Agricultura, Acuicultura, Ganadería extensiva, Ganadería intensiva, Aprovechamiento forestal maderable, Aprovechamiento forestal no maderable, Asentamientos humanos suburbanos, Asentamientos humanos campestres, Asentamientos humanos rurales, Industria media, Industria pesada.



Clasificación: El uso como **Carcamo de bombeo** se clasifica como Equipamiento Urbano (EQ) por tratarse de *“un conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo”*.

En base al análisis del predio y de los usos establecidos por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Silao de la Victoria, se determina que el uso que se pretende dar al predio es un **USO FACTIBLE**.

De acuerdo con el análisis, la Dirección informa que en caso de autorizarse la donación por parte del H. Ayuntamiento, también es factible la autorización de la división a la que se refiere el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES de acuerdo con lo indicado en el artículo 398 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**CUARTO.-** El Artículo 206 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato establece lo siguiente:

*“ El Ayuntamiento sólo podrá donar o dar en comodato los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de sus integrantes, 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.*

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

La donación de los bienes inmuebles descritos en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao es factible ya que se cumple con las condiciones que establece la normativa sobre estar constituidos como una institución pública que representa un claro beneficio social y que no persigue fines de lucro.

Dicha donación de bienes podrá ser motivo de proceso de reversión, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 207 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato cuando se den cualquiera de los siguientes supuestos:

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



**QUINTO.-** El Artículo 417 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, indica lo siguientes:

*“ El Ayuntamiento destinará hasta el cincuenta por ciento de las áreas de donación para la dotación de equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la unidad administrativa municipal. El propio ayuntamiento destinara para áreas verdes el porcentaje restante. En ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes, ni se podran enajenar, permutar o dar en comodato tales bienes.*

*Las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, sólo se podrán enajenar en los siguientes supuestos y mediando la aprobación calificada del Ayuntamiento:*

- I. Enajenación a las autoridades federales, estatales o municipales, para la ejecución de obra pública o la construcción de equipamiento urbano;*
- II. Donación o comodato, a personas juridico colectivas sin fines de lucro, que constituya un beneficio común.*

*El Ayuntamiento hará pública su pretensión de donar o dar en comodato el inmueble, a los colonos del fraccionamiento o desarrollo en condominio en donde este se ubique, con la finalidad de que puedan manifestarse por escrito en un plazo que no excederá de quince días hábiles contados a partir de la pretensión. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento analizará y valorará las manifestaciones; y*

- III. Permuta, cuando el destinatario de la enajenación sea particular, y el Ayuntamiento, en los términos fijados en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así lo acuerde a consecuencia de una afectación a su propiedad.*

*Para el caso de las fracciones II y II deberá emitirse de manera previa, un dictamen por parte de la unidad administrativa que señale que se encuentran satisfechas las áreas de equipamiento urbano y que el uso que se dará al inmueble es compatible con el uso de suelo y tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio previamente autorizado.*

Del fundamento legal que se cita anteriormente, se advierte que el ayuntamiento solamente podrá donar bienes que se encuentren en el dominio privado, por lo que, se recomienda que previo a autorizar la donación se realice la desafectación del dominio público del predio descrito en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES, que en su origen fue entregado a Municipio como area de donación del Fraccionamiento El Faro.



Asimismo, no pasa desapercibido que el artículo 417 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, impone una obligación a los ayuntamientos a “*hacer pública la pretensión de donar o dar en comodato el inmueble, a los colonos del fraccionamiento o desarrollo en condominio en donde este se ubique*”; por lo que una vez que sea validado el presente dictamen se recomienda notificar a los propietarios de cualquier lote o terreno ubicado dentro del fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto, se consideran cubiertos los requisitos por parte de la unidad administrativa municipal para someter a consideración del H. Ayuntamiento la autorización para desafectar el predio descrito en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES y autorizar la donación a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao (SAPAS) con destino a **Proyecto para Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales en el Fraccionamiento El Faro II del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato**, una vez que se han cubierto los requisitos solicitados por la dependencia.

## RESUELVE

**PRIMERO.** Se ponga a consideración del pleno del H. Ayuntamiento la donación de predio propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Fraccionamiento El Faro II, con superficie de 851.40 m<sup>2</sup> a favor del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Silao con destino a la **Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales**, toda vez que acredita un beneficio a la sociedad, en términos de lo expuesto en el PUNTO PRIMERO Y PUNTO SEGUNDO de CONSIDERANDOS del presente dictamen y de acuerdo con las siguientes características mencionadas en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES:

**Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales en Fraccionamiento El Faro II.** Fracción A de 851.40 m<sup>2</sup> (ochocientos cincuenta y un metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que forma parte de las áreas de donación del Fraccionamiento El Faro II, en el Municipio de Silao, Guanajuato con superficie de 2,153.40 m<sup>2</sup> (dos mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 199 de fecha 01 de junio de 1993, levantada ante la fe del Lic. Juan Jorge Zamora Fonseca, notario público no. 8 de Silao, Guanajuato y con registro público R37\*91695. El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE. 30.50 m (treinta metros con cincuenta centímetros) colindando con Calle Arrecife.
- AL SUR. 23.50 m (veintitrés metros con cincuenta centímetros) colindando con Calle Acantilado.
- AL ORIENTE. 31.80 m (treinta y un metros con ochenta centímetros) colindando con J. Merced López.
- AL PONIENTE. 31.00 m (treinta y un metros) colindando con resto de propiedad.

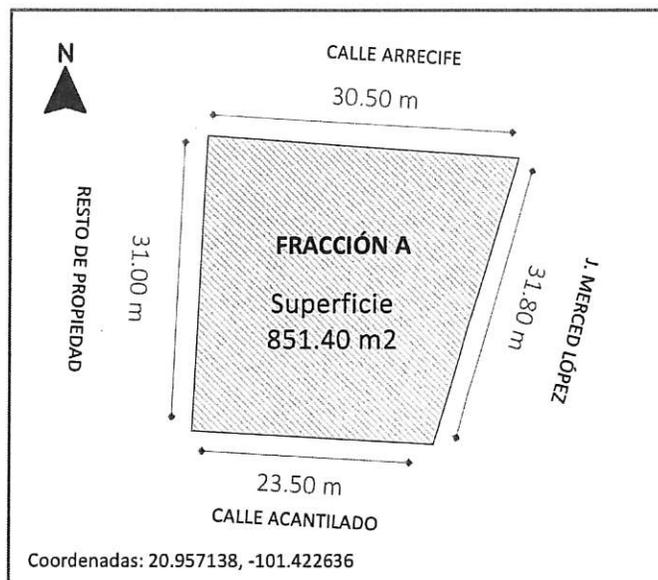


Figura 1. Propuesta de terreno SAPAS



Figura 2. Vista aérea del predio

**SEGUNDO.** Se ponga a consideración del pleno del H. Ayuntamiento, por tratarse de un BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO y de acuerdo con el fundamento legal expuesto en el PUNTO QUINTO de CONSIDERANDOS previo a la autorización de la donación, se autorice la desafectación del dominio público del predio descrito en el PUNTO SEGUNDO de ANTECEDENTES.



**TERCERO.** Se ponga a consideración del pleno del H. Ayuntamiento, de acuerdo con el fundamento legal expuesto en el PUNTO CUARTO de CONSIDERANDOS que en caso de aprobar la donación de predio para el **Proyecto para Construcción de Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales en el Fraccionamiento El Faro II del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato**, se autorice la cláusula de reversión de acuerdo con lo siguiente:

En concordancia con lo señalado en el artículo 207 y párrafo último del artículo 206 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Municipio de Silao de la Victoria, podrá revertir a su favor y reintegrar a su patrimonio, el inmueble objeto de donación en el siguiente caso:

- I. Se utilicen para un fin distinto al autorizado;
- II. La persona jurídica colectiva se disuelva o se liquide; o
- III. Si pasado el término de **1 (un) año** no inicia los trabajos de construcción del **Cárcamo de Bombeo de Aguas Pluviales**.

El donatario podrá poner a consideración del H. Ayuntamiento una prórroga por un término igual que el plazo para iniciar los trabajos de construcción, en caso de que se presenten causas justificadas que impidan que se lleve a cabo.

**CUARTO.** En caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la donación del predio anteriormente citado, son necesarias las siguientes acciones:

- Secretaría del Ayuntamiento, deberá realizar los trámites correspondientes a efecto que se publique el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de conformidad con el artículo 220 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.
- Tesorería Municipal, deberá realizar los movimientos a que haya lugar en el Padrón de Bienes Inmuebles propiedad del Municipio, con fundamento en el artículo 76 fracción IV inciso j) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.
- Dirección de Asuntos Jurídicos Municipales, llevar a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato respectivo, así como la escrituración ante Notario Público y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



ATENTAMENTE  
**SILAO, EVOLUCIONA**



**ING. JESÚS GUTIÉRREZ ZATARAIN**  
Director General de Desarrollo Urbano,  
Ecología y Ordenamiento Territorial



## ANEXOS

- Anexo A. Oficio número SAPAS/D.G./OFICIO/1524-XI-2023 del 10 de noviembre de 2023 firmado por el Ing. Mario Roberto López Remus, quien funge como Director General del Sistema de Aguas Potable y Alcantarillado de Silao.
- Anexo B. Escritura pública 199, de fecha 01 de junio de 1993, levantada ante la fe del Lic. Juan Jorge Zamora Fonseca, notario público no. 8 de Silao, Guanajuato y con registro público R37\*91695.
- Anexo C. Proyecto de donación.