



DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**NO. DGDUEOT/001/15/NOVIEMBRE/2023
DONACIÓN DE PREDIO DE 21,790.00 M2 A FAVOR DEL
GOBIERNO FEDERAL CON DESTINO A LA SECRETARIA DE
LA DEFENSA NACIONAL (SEDENA)**

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 de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Parque Industrial FIPASI, con superficie de 21,790.00 m2 a favor de la Secretaría de la Defensa Nacional con destino para la **Construcción, operación y mantenimiento de instalaciones para el personal de la Guardia Nacional.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante oficio número S-/P.A.A./13981 del 16 de noviembre de 2022 firmado por el Oficial de Guardia Nacional Tomás Domínguez Chima, quien funge como Jefe de la Sección de Personal, Abastecimientos y Ayudantía del 34/o Batallón de Guardia Nacional, se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente del Municipio de Silao, la expedición de documentación (título de propiedad, certificado de libertad de gravámenes, certificado de no adeudos fiscales y constancia de uso de suelo) relacionada a las instalaciones que actualmente ocupa la Guardia Nacional en este municipio. Dicha solicitud requiere la aprobación del H. Ayuntamiento en relación a la donación de un predio ubicado en área de donación del Parque Industrial FIPASI, Silao de la Victoria, Guanajuato.

SEGUNDO.- Mediante oficio número A.J./16ZM/1762 del 15 de noviembre de 2023 firmado por el General de Brigada Diplomado de Estado Mayor Enrique García Jaramillo, quien funge como Comandante de la 16/a Zona Militar, se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente del Municipio de Silao, proporcionar documentación faltante en relación a la donación del Municipio de Silao de la Victoria a favor del Gobierno Federal con destino a la Secretaría de la Defensa Nacional para la construcción de instalaciones de uso castrense, de predio ubicado en área de donación del Parque Industrial FIPASI, Silao de la Victoria, Guanajuato.



TERCERO.- 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 expone las características del predio que se describe a continuación con el objetivo de poner a consideración la autorización del proyecto de donación:

Cuartel Regional de la Guardia Nacional. Fracción de 21,790 m² que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO enclavado en predio propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, amparado con escritura pública no. 471 de fecha 26 de febrero de 1997, levantada ante la fe del Lic. Agustín Lanuza Desdier, notario público no. 2 de Silao de la Victoria, Guanajuato que constituye **FRACCIÓN A** que cuenta con las siguientes colindancias:

- AL NORTE. Línea quebrada de poniente a oriente en dos tramos con línea curva de 24.51 m (veinticuatro metros con cincuenta y un centímetros) y línea recta de 67.50 m (sesenta y siete metros con cincuenta centímetros) que colinda con Avenida Químicos.
- AL SUR. En línea recta de 47.50 m (cuarenta y siete metros con cincuenta centímetros) que colinda con resto de propiedad.
- AL ORIENTE. En línea quebrada de norte a sur en tres tramos con línea recta de 98.70 m (noventa y ocho metros con setenta centímetros), quiebra al oriente con línea recta de 21.80 m (veintiun metros con ochenta centímetros), quiebra al sur con línea recta de 215.00 m (doscientos quince metros) que colinda con resto de propiedad y Paseo de los Industriales Poniente.
- AL PONIENTE. En línea recta de 305.00 m (trescientos cinco metros) que colinda con Calle Colorado.



Figura 1. Propuesta de terreno Guardia Nacional

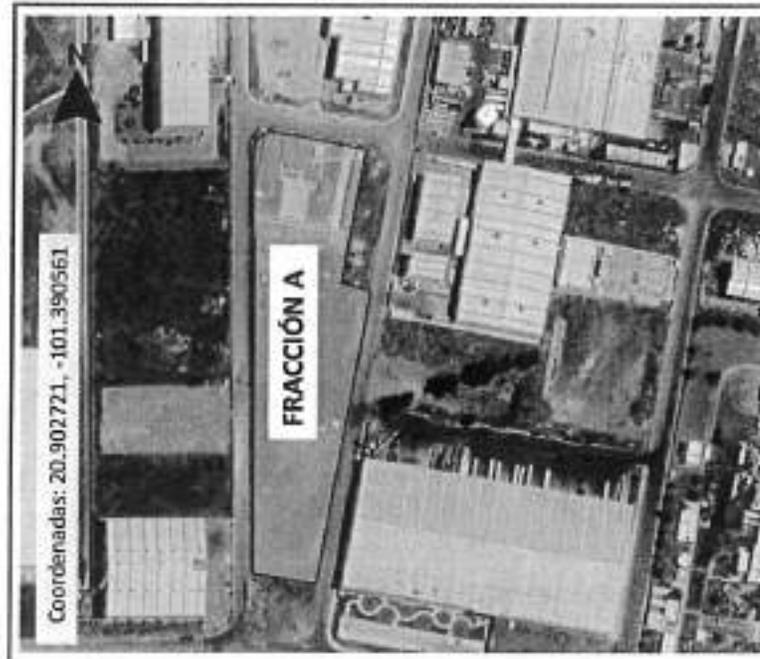


Figura 2. Vista aérea del predio propuesto

CUARTO.- Se acredita que mediante escritura pública 471 de fecha 26 de febrero de 1997, levantada ante la fe del Lic. Agustín Lanuza Desdier, notario público no. 2 de Silao de la Victoria, Guanajuato, el Municipio de Silao recibe la donación de predios que corresponden a las áreas de donación (bien inmueble de dominio público) del Fraccionamiento Industrial Parque Industrial Silao y que incluye Manzana 7-A ubicada en Paseo de los Industriales Poniente con una superficie de 25,333.59 m² (veinticinco mil trescientos treinta y tres metros cuadrados) y las siguientes colindancias:

- AL NORTE. Línea quebrada de poniente a oriente en tres tramos con línea curva de 24.51 m (veinticuatro metros con cincuenta y un centímetros), línea recta de 74.35 m (setenta y cuatro metros con treinta y cinco centímetros) y línea curva de 21.99 m (veintiún metros con noventa y nueve centímetros) colinda con Avenida Químicos.
- AL SUR. 42.32 m (cuarenta y dos metros con treinta y dos centímetros) colindando con resto de la manzana.
- AL ORIENTE. 332.00 m (trescientos treinta y dos metros) colindando con Paseo de los Industriales Poniente.
- AL PONIENTE. 333.86 m (trescientos treinta y tres metros con ochenta y seis centímetros) colindando con Calle Colorado.

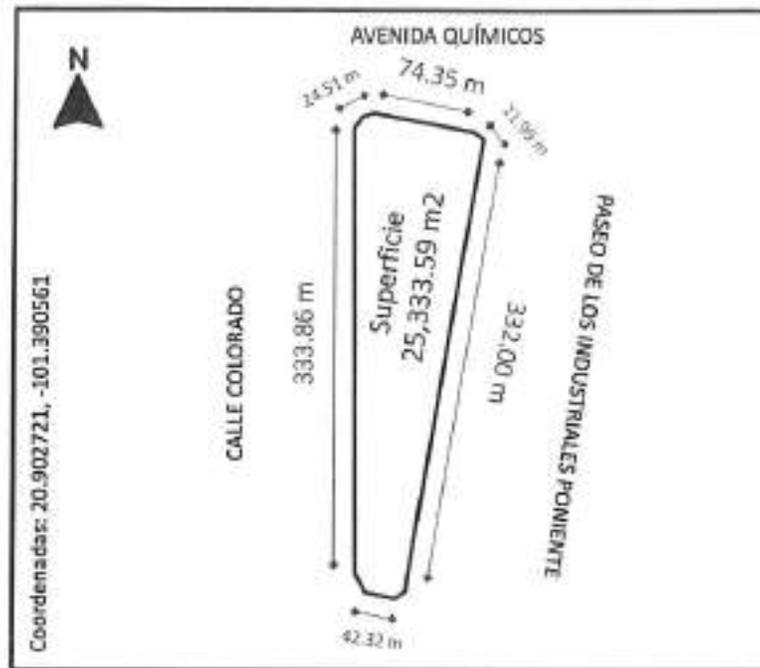


Figura 3. Manzana 7-A propiedad de Municipio de Silao de la Victoria

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 en relación a **Proyecto para Construcción, operación y mantenimiento de instalaciones para el personal de la Guardia Nacional.**

PRIMERO.- De acuerdo con el artículo 4 de la Ley de la Guardia Nacional, la Guardia Nacional es una institución de seguridad pública, de carácter civil, disciplinada y profesional, adscrita como órgano administrativo adscrito a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), cuyo objeto es realizar la función de seguridad pública a cargo de la Federación y, en su caso, conforme a los convenios que para tal efecto se celebren, colaborar temporalmente en las tareas de seguridad pública que corresponden a las entidades federativas o municipios. Son fines de la Guardia Nacional:

- I. Salvaguardar la vida, integridad, seguridad, bienes y derechos de las personas, así como preservar las libertades;
- II. Contribuir a la generación y preservación del orden público y la paz social;
- III. Salvaguardar los bienes y recursos de la Nación, y



IV. Llevar a cabo acciones de colaboración y coordinación con entidades federativas y municipios.

SEGUNDO.- Actualmente el Estado de Guanajuato ha tenido un aumento de la delincuencia en sus diferentes modalidades, esto implica que todos los ámbitos de la vida social y económica se vean afectados. En particular en el corredor industrial que se compone por los municipios de León, Silao, Irapuato, Salamanca y Celaya se ha observado un repunte de distintos delitos que corresponden al ámbito federal principalmente.

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción de Seguridad (ENVIPE) publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) se estima que el 30.2% de los hogares en el Estado de Guanajuato tuvo, al menos, una víctima de delito durante 2021; los delitos más frecuentes son extorsión, robo o saqueo en calle, fraude, robo total o parcial de vehículo, robo en casa habitación y lesiones entre otros.

Es por ello que adquiere relevancia una coordinación cercana en materia de seguridad entre los distintos niveles de gobierno que permita alinear las estrategias y las acciones que permitan programas de prevención del delito, fortalecer las capacidades en materia de seguridad pública y combate a la delincuencia. De esta forma se contribuye a uno de los ejes más importantes del Plan de Gobierno Municipal 2021 – 2024 que propone un Municipio Seguro para que cualquier niño, joven o adulto al salir de sus casas a estudiar, trabajar o divertirse, tenga la seguridad de regresar a salvo.

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 TERCERO de ANTECEDENTES le corresponde un uso de suelo de acuerdo a lo siguiente:

Zonificación primaria: UGAT 120 – Aprovechamiento sustentable para la consolidación estratégica de la zona industrial.

- Usos permitidos: Agroindustria, Turismo convencional, Comercio y servicios de intensidad alta, Industria ligera, Industria mediana, Industria pesada, Infraestructura y Proyectos de energía solar.
- Usos no permitidos: Agricultura, ganadería extensiva, Asentamientos humanos urbanos, Minería, Aprovechamiento forestal, Turismo alternativo, Asentamientos rurales y Proyectos de energía eólica.

Zonificación secundaria: IPI – 3 Zona de parques industriales

- Uso predominante: Industria de intensidad media
- Usos compatibles: Comercios y servicios de intensidad alta, Industrial de intensidad baja, Industrial de intensidad alta, Infraestructura pública lineal.
- Usos condicionados: Comercial y servicios de intensidad media, Industrial de intensidad mínima, Equipamiento urbano, Área verde e Infraestructura pública lineal.



Clasificación: El uso como Cuartel Regional de la Guardia Nacional 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**.

Normas generales para su uso: Industrial en parque industrial o corredor económico regional (IPI)

- Dimensión de la unidad económica: 600 metros cuadrados mínimo
- Coeficiente de urbanización: 60.00%
- Frente de predio: 20 metros lineales
- Servicio de carga: Hasta trailer

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 TERCERO 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 TERCERO de ANTECEDENTES a favor de la Guardia Nacional 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 ningun 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 jurídico 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 TERCERO de ANTECEDENTES, que en su origen fue entregado a Municipio como area de donación del Fraccionamiento Industrial Parque Industrial Silao.

Asimismo, no pasa desapercibido que el artículo 417 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, impone una obligación a los ayuntamiento a "hacer pública la preferción 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 TERCERO de ANTECEDENTES, y autorizar la donación a favor de la Secretaría de la Defensa Nacional, 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 de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Parque Industrial FIPASI, con superficie de 21,790.00 m² a favor de la Secretaría de la Defensa Nacional con destino para la **Construcción, operación y mantenimiento de instalaciones para el personal de la Guardia Nacional**, toda vez que acredita un beneficio a la sociedad, en términos de los expuesto en el PUNTO PRIMERO Y PUNTO SEGUNDO de CONSIDERANDOS del presente dictamen y de acuerdo con las siguientes características mencionadas en el PUNTO TERCERO de ANTECEDENTES:

Cuartel Regional de la Guardia Nacional. Fracción de 21,790 m² que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE DE DOMINIO PÚBLICO enclavado en predio propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, amparado con escritura pública no. 471 de fecha 26 de febrero de 1997, levantada ante la fe del Lic. Agustín Lanuza Desdier, notario público no. 2 de Silao de la Victoria, Guanajuato que constituye **FRACCIÓN A** que cuenta con las siguientes colindancias:



- AL NORTE. Línea quebrada de poniente a oriente en dos tramos con línea curva de 24.51 m (veinticuatro metros con cincuenta y un centímetros) y línea recta de 67.50 m (sesenta y siete metros con cincuenta centímetros) que colinda con Avenida Químicos.
- AL SUR. En línea recta de 47.50 m (cuarenta y siete metros con cincuenta centímetros) que colinda con resto de propiedad.
- AL ORIENTE. En línea quebrada de norte a sur en tres tramos con línea recta de 98.70 m (noventa y ocho metros con setenta centímetros), quiebra al oriente con línea recta de 21.80 m (veintiun metros con ochenta centímetros), quiebra al sur con línea recta de 215.00 m (doscientos quince metros) que colinda con resto de propiedad y Paseo de los Industriales Poniente.
- AL PONIENTE. En línea recta de 305.00 m (trescientos cinco metros) que colinda con Calle Colorado.

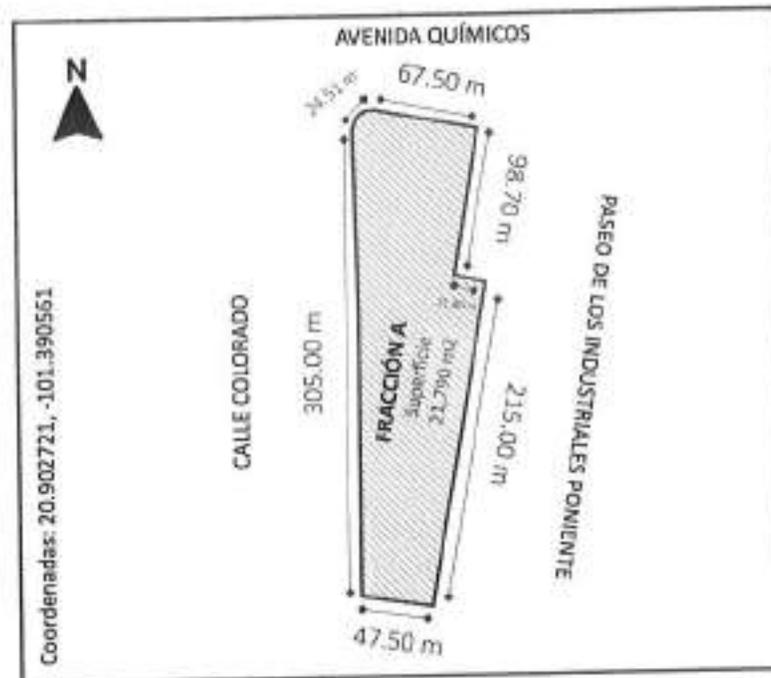


Figura 1. Propuesta de terreno Guardia Nacional

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 a favor de Gobierno Federal con destino a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), se recomienda realizar la desafectación del dominio público del predio descrito en el PUNTO TERCERO 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 el H. Ayuntamiento en caso de aprobar la donación de predio para el Proyecto para



Construcción, operación y mantenimiento de instalaciones para el personal de la Guardia Nacional, 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

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 S-/P.A.A./13981 del 16 de noviembre de 2022 firmado por el Oficial de Guardia Nacional Tomás Domínguez Chima, quien funge como Jefe de la Sección de Personal, Abastecimientos y Ayudantía del 34/o Batallón de Guardia Nacional.
- Anexo B. Oficio número A.J./16ZM/1762 del 15 de noviembre de 2023 firmado por el General de Brigada Diplomado de Estado Mayor Enrique García Jaramillo, quien funge como Comandante de la 16/a Zona Militar.
- Anexo C. Escritura 471 del 26 de Febrero de 1997 ante la fe del Notario Público no. 2, Lic. Agustín Lanuza Desdier, del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato.
- Anexo D. Proyecto de donación.