



DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023
DONACIÓN DE PREDIO DE 2,115.22 M2 A FAVOR DEL
GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO CON DESTINO
A LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN PÚBLICA DE GUANAJUATO
DE PREDIO DONDE SE ENCUENTRA EL JARDÍN DE NIÑOS "21 DE ABRIL"
UBICADO EN CALLE PRIMERO DE MAYO, LA ALDEITA (LA COTORRA),
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 de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Comunidad La Aldeita (La Cotorra), con superficie de 2,115.22 m2 a favor de la Secretaría de Educación de Guanajuato con destino para la **Regularización del predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril"**.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante oficio número 091/DRIV/2023 (Anexo A) del 17 de mayo de 2023 firmado por Mtro. Juan Luis Saldaña López, quien funge como Delegado Regional de la Secretaría de Educación de Guanajuato, se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente del Municipio de Silao, en atención al Programa de Regularización de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Educación de Guanajuato Delegación Regional Suroeste, tenga a bien realizar la gestión para donación de predio ubicado en Calle Primero de Mayo sin número, de la localidad conocida como La Aldeita (La Cotorra), perteneciente al Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, donde actualmente se encuentra asentado el Jardín de Niños "21 de Abril" con CCT 11DJN4151T.

SEGUNDO.- Mediante oficio sin número (Anexo B) del 21 de junio de 2023, firmado por la Profa. Sandra Leticia Molina Cabrera, quien funge como Directora del Plantel (Jardín de Niños "21 de Abril"), y por la Mtra. Martha Moran Aguilar, quien a su vez ocupa el cargo de Supervisora Zona 100 Preescolar de la Secretaría de Educación de Guanajuato, se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente Municipal de Silao, tenga a bien realizar la gestión sobre la donación a favor de Gobierno del Estado, con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG), respecto al predio ubicado en Calle Primero de Mayo sin

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril" ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldeita (La Cotorra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



numero de la localidad conocida como La Aldeita (La Cotorra) del Municipio de Silao de la Victoria, donde actualmente se encuentra asentado el Jardín de Niños "21 de Abril" con CCT 11DJN4151T.

TERCERO.- Mediante oficio número 08-23-24 (Anexo C) del 09 de noviembre de 2023, firmado por la Asociación de Padres de Familia y la Profa. Sandra Leticia Molina Cabrera, quien funge como Directora del Plantel (Jardín de Niños "21 de Abril"), se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente Municipal de Silao, tenga a bien realizar la gestión sobre la donación a favor de Gobierno del Estado, con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG), respecto al predio ubicado en Calle Primero de Mayo sin numero de la localidad conocida como La Aldeita (La Cotorra) del Municipio de Silao de la Victoria, donde actualmente se encuentra asentado el Jardín de Niños "21 de Abril" con CCT 11DJN4151T.

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

Jardín de Niños "21 de Abril", Comunidad La Aldeita. Fracción A de 2,115.22 m² (dos mil ciento quince metros cuadrados con veintidós centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que conforma la totalidad de la manzana 5 (cinco) otorgado en donación por Gobierno del Estado una vez que se autorizó expropiación del predio que ocupa el Asentamiento El Bosque del Municipio de Silao, con superficie de 3,713.27 m² (tres mil setecientos trece metros cuadrados con veintisiete centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 9,807 (Anexo D) de fecha 09 de diciembre de 2008, levantada ante la fe del Lic. Ricardo Azuela Espinoza, notario público no. 13 de Silao, Guanajuato y con registro público R37*43908. El predio cuenta con las siguientes colindancias:

- AL NORTE. 53.61 m (cincuenta y tres metros con sesenta y un centímetros) colinda con Resto de Propiedad.
- AL SUR. 53.49 m (cincuenta y tres metros con cuarenta y nueve centímetros) colinda con Calle 18 (dieciocho) de Marzo.
- AL ORIENTE. 39.80 m (treinta y nueve metros con ochenta centímetros) colinda con Limite de Fraccionamiento.
- AL PONIENTE. 39.20 m (treinta y nueve metros con veinte centímetros) colinda con Calle Primero de Mayo.



Figura 1. Predio donde se ubica Jardín de Niños "21 de Abril"



Figura 2. Vista aérea del predio

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

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril" ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldeta (La Colarra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



dictamen tiene por objeto presentar propuesta de donación en relación a **Regularización del predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril"**.

PRIMERO.- De acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Educación para el Estado de Guanajuato, toda persona tiene derecho a la educación y es el medio fundamental para adquirir, actualizar, completar, transmitir y acrecentar conocimientos, capacidades, habilidades, actitudes y aptitudes; es un proceso permanente que contribuye al desarrollo integral del individuo, a su bienestar, a la transformación y el mejoramiento de la sociedad de la que es parte fundamental.

Son autoridades educativas para la aplicación y vigilancia del cumplimiento de la Ley de Educación para el Estado de Guanajuato, en el ámbito de sus respectivas competencias: El Ejecutivo Estatal, La Secretaría de Educación de Guanajuato, Los organismos descentralizados del sector educativo y los ayuntamientos.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 42 de la Ley de Educación para el Estado de Guanajuato, entre las atribuciones de la Secretaría de Educación de Guanajuato esta la de colaborar con los ayuntamientos, a través de las unidades administrativas regionales de la Secretaría, en la elaboración de propuestas para la planeación municipal en materia educativa; además de gestionar los recursos para el apoyo de los servicios educativos de su competencia.

TERCERO.- De acuerdo con el artículo 43 de la Ley de Educación para el Estado de Guanajuato, entre las atribuciones de los Ayuntamientos esta la de colaborar, en el ámbito de su competencia, con la Secretaría y las demás instancias públicas educativas de carácter estatal, para el adecuado funcionamiento de los servicios educativos.

CUARTO.- La concurrencia de esfuerzos para la construcción, equipamiento, mantenimiento, rehabilitación, reforzamiento, reconstrucción y habilitación de inmuebles e instalaciones destinados al servicio público educativo requiere de la participación de las autoridades educativas de los diferentes niveles de gobierno y del compromiso coordinado de los padres de familia.

Es por ello que es una necesidad fundamental dar certeza jurídica al predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril", esto para que se garantice la seguridad e integridad de niños y niñas que asisten al preescolar, así como las acciones que tengan por objetivo el mejoramiento de la infraestructura existente en el plantel educativo.

QUINTO.- 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 CUARTO de ANTECEDENTES le corresponde un uso de suelo de acuerdo a lo siguiente:



Zonificación primaria: UGAT 116 – Aprovechamiento sustentable para la consolidación y mejoramiento de localidad de articulación rural.

- Usos permitidos: Acuacultura, Agroindustria, Turismo alternativo, Asentamientos humanos urbanos, Comercio y servicios de intensidad alta, Industria ligera, Infraestructura, Proyectos fotovoltaicos.
- Usos no permitidos: Agricultura, Ganadería extensiva, Ganadería intensiva, Forestal maderable, Forestal no maderable, Turismo convencional, Asentamientos humanos suburbanos, Asentamientos humanos campestres, Asentamientos humanos rurales, Industria media, Industria pesada, Minería metálica, Minería no metálica, Proyectos eólicos.

Clasificación: El uso como Plantel educativo 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 CUARTO de ANTECEDENTES de acuerdo con lo indicado en el artículo 398 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEXTO.- 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 CUARTO de ANTECEDENTES a favor del Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) 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.

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños “21 de Abril” ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldeíta (La Cotorra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



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.

SEPTIMO.- 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 podrán 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 III 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 CUARTO de ANTECEDENTES, que en su origen fue entregado a Municipio como area de donación del Fraccionamiento Valle de San José.

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 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 CUARTO de ANTECEDENTES, y autorizar la donación a favor del Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaria de Educación de Guanajuato (SEG) con motivo de la **Regularización del predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril"**, 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 Comunidad La Aldeita (La Cotorra), con superficie de 2,115.22 m² a favor de la Secretaria de Educación de Guanajuato con destino para la **Regularización del predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril"**, toda vez que acredita un beneficio a la sociedad, en términos de los expuesto en el PUNTO PRIMERO, PUNTO SEGUNDO, PUNTO TERCERO Y PUNTO CUARTO de CONSIDERANDOS del presente dictamen y de acuerdo con las siguientes características mencionadas en el PUNTO CUARTO de ANTECEDENTES:

Jardín de Niños "21 de Abril", Comunidad La Aldeita, Fracción A de 2,115.22 m² (dos mil ciento quince metros cuadrados con veintidós centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que conforma la totalidad de la manzana 5 (cinco) otorgado en donación por Gobierno del Estado una vez que se autorizó expropiación del predio que ocupa el Asentamiento El Bosque del Municipio de Silao, con superficie de 3,713.27 m² (tres mil setecientos trece metros cuadrados con veintisiete centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 9,807 (Anexo D) de fecha 09 de diciembre de 2008, levantada ante la fe del Lic. Ricardo Azuela Espinoza, notario público no. 13 de Silao, Guanajuato y con registro público R37*43908. El predio cuenta con las siguientes colindancias:

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaria de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril" ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldeita (La Cotorra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



Figura 1. Predio donde se ubica Jardín de Niños "21 de Abril"



Figura 2. Vista aérea del predio

- AL NORTE. 53.61 m (cincuenta y tres metros con sesenta y un centímetros) colinda con Resto de Propiedad.
- AL SUR. 53.49 m (cincuenta y tres metros con cuarenta y nueve centímetros) colinda con Calle 18 (dieciocho) de Marzo.

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril" ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldelta (La Cotorra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



- AL ORIENTE. 39.80 m (treinta y nueve metros con ochenta centímetros) colinda con Limite de Fraccionamiento.
- AL PONIENTE. 39.20 m (treinta y nueve metros con veinte centímetros) colinda con Calle Primero de Mayo.

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 SEPTIMO de CONSIDERANDOS previo a la autorización de la donación, se recomienda realizar la desafectación del dominio público del predio descrito en el PUNTO CUARTO de ANTECEDENTES.

TERCERO. Se ponga a consideración del pleno del H. Ayuntamiento, de acuerdo con el fundamento legal expuesto en el PUNTO SEXTO de CONSIDERANDOS el H. Ayuntamiento en caso de aprobar la donación de predio de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Comunidad La Aldeita (La Cotorra), con superficie de 2,115.22 m² a favor de la Secretaría de Educación de Guanajuato con destino para la **Regularización del predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril"**, se autorice la cláusula de reversión de acuerdo con lo siguiente:

En concordancia con lo señalado en el artículo 207 y párrafo ultimo 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

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.

Esta hoja forma parte del Dictamen NO. DGDUEOT/003/15/NOVIEMBRE/2023, correspondiente a donación de predio a favor de Gobierno del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Educación de Guanajuato (SEG) para Regularización de Predio donde actualmente se encuentra el Jardín de Niños "21 de Abril" ubicado en Calle Primero de Mayo, Comunidad La Aldeita (La Cotorra), del Municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato, de fecha 15 de noviembre de 2023, que consta de 11 hojas útiles.



**ATENTAMENTE
SILAO, EVOLUCIONA**



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



ANEXOS

- Anexo A. Oficio número 091/DRIV/2023 del 17 de mayo de 2023 firmado por Mtro. Juan Luis Saldaña López, quien funge como Delegado Regional de la Secretaría de Educación de Guanajuato.
- Anexo B. Oficio sin número del 21 de junio de 2023, firmado por la Profa. Sandra Leticia Molina Cabrera, quien funge como Directora del Plantel (Jardín de Niños "21 de Abril"), y por la Mtra. Martha Moran Aguilar, quien a su vez ocupa el cargo de Supervisora Zona 100 Preescolar de la Secretaría de Educación de Guanajuato.
- Anexo C. Oficio número 08-23-24 del 09 de noviembre de 2023, firmado por la Asociación de Padres de Familia y la Profa. Sandra Leticia Molina Cabrera, quien funge como Directora del Plantel (Jardín de Niños "21 de Abril").
- Anexo D. Escritura pública 9,807 de fecha 09 de diciembre de 2008.
- Anexo E. Proyecto de donación.