



DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**NO. DGDUEOT/002/15/NOVIEMBRE/2023
DONACIÓN DE PREDIO DE 2,087.56 M2 A FAVOR DEL
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO
CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA CASA DEL JUBILADO
ISSEG 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 de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Fraccionamiento Valle de San José, con superficie de 2,087.56 m2 a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) con destino a la **Construcción de la Casa del Jubilado ISSEG**.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante oficio número SGP-097/2023 (Anexo A) del 05 de julio de 2023 firmado por el C.P. Jaime Trejo Ávila, quien funge como Subdirector General de Prestaciones del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, se solicita al Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente del Municipio de Silao, evaluar la pertinencia para la donación al ISSEG de un inmueble con servicios, a partir de una superficie de 1,500 metros cuadrados en adelante, mismo que se destinará a la construcción de la "Casa del Jubilado ISSEG del Municipio de Silao.

SEGUNDO.- Mediante oficio número SGP-121/2023 (Anexo B) del 12 de septiembre de 2023 firmado por el C.P. Jaime Trejo Ávila, quien funge como Subdirector General de Prestaciones del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, se especifican las características requeridas para realizar el proyecto, entre las que se mencionan: 1. Terrenos con superficie en un rango de 1,500 m2 a 2,500 m2; 2. Que la superficie sea de forma regular cuadrada o rectangular; 3. Pendiente máxima de desnivel de 0 a 5%; 4. Que cuente con los servicios básicos a pie de acceso al pedio; 5. Que cuente con las vías de acceso terrestre conformadas; y 6. El polígono se deberá encontrar en zona urbana.

TERCERO.- Después de haber realizado una revisión detallada de las características solicitadas, mediante oficio DUR/0936/2023 (Anexo C) la Dirección General de Desarrollo



Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial pone a consideración del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) el catálogo de áreas de donación disponibles para su consideración.

CUARTO.- Mediante oficio número DGSS/E-093/2023 (Anexo D) del 31 de octubre de 2023 firmado por el Lic. Ricardo Sergio de la Peña Rodríguez, quien funge como Director General del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG), se expone el interés por parte de la dependencia de la donación de inmueble ubicado en Fraccionamiento Valle de San José con una superficie de 2,087.56 m² y solicita realizar los trámites inherentes al proceso de donación y autorización por parte del H. Ayuntamiento a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.

QUINTO.- 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:

Casa del Jubilado ISSEG, Fracción B de 2,087.50 m² (dos mil ochenta y siete metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que forma parte de las áreas de donación del Fraccionamiento Valle San José, en el Municipio de Silao, Guanajuato, LOTE 16 con superficie de 5,856.98 m² (cinco mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados con noventa y ocho centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 2,782 de fecha 22 de octubre de 1992 (Anexo E), levantada ante la fe del Lic. Fernando Múndelo Liceaga, notario público no. 10 de Silao, Guanajuato y con registro público R37*41607. El predio cuenta con las siguientes colindancias:



Figura 1. Propuesta de terreno Casa del Jubilado ISSEG



- AL NORTE. 48.41 m (cuarenta y ocho metros con cuarenta y un centímetros) colindando con Calle Río Hondo.
- AL SUR. 45.27 m (cuarenta y cinco metros con veintisiete centímetros) colindando con lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14 de la misma manzana.
- AL ORIENTE. 45.00 m (cuarenta y cinco metros) colindando con Jardín de Niños.
- AL PONIENTE. 45.05 m (cuarenta y cinco metros con cinco centímetros) colindando con límite de propiedad.

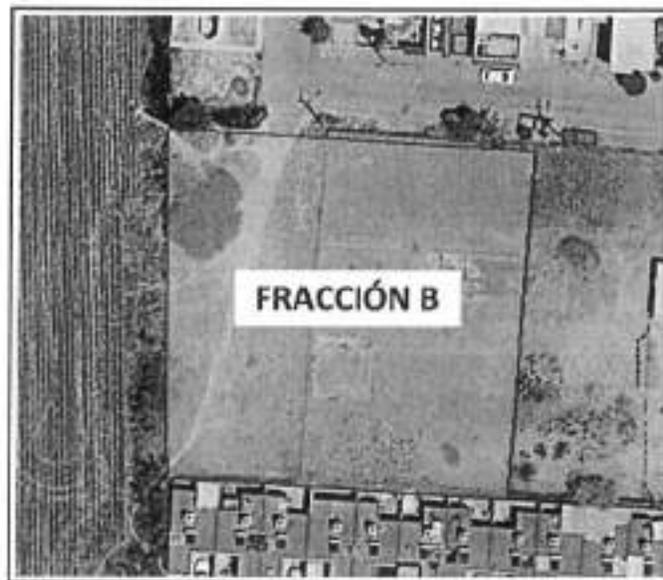


Figura 2. Vista aérea del predio propuesto

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 de la Casa del Jubilado ISSEG.**

PRIMERO.- De acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonios propios, que tiene a su cargo la administración de los seguros y prestaciones expresa la Ley y Reglamentos respectivos. Entre las que se comprenden las siguientes: seguro de riesgos de trabajo, seguro de invalidez, seguro de vejez, seguro de jubilación, seguro de muerte, seguro de vida, seguro de retiro, préstamos personales y préstamos con garantía hipotecaria.



Son sujetos de aseguramiento del régimen de seguridad social los trabajadores, del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, los trabajadores de los Poderes Legislativo y Judicial del Estado de Guanajuato; y los trabajadores de los organismos constitucionales autónomos.

SEGUNDO.- La Seguridad Social es un un sistema de protección y bienestar social con el que el Estado facilita el acceso a servicios de salud, pensiones, prestaciones económicas, entre otros beneficios para el bienestar de los ciudadanos. Su objetivo principal es proteger a los individuos y a sus familias en situaciones que puedan afectar su vida, como pueden ser enfermedades, discapacidad, desempleo, vejez, maternidad o distintos eventos.

En México, los programas de seguridad social están basados en la solidaridad y la redistribución de recursos. Para que esto pueda llevarse a cabo, tanto trabajadores como empleadores contribuyen financieramente a la seguridad social a través de cotizaciones o contribuciones fiscales como el impuesto sobre la renta (ISR). Estos fondos se utilizan para financiar los diferentes programas de seguridad social y brindar protección a quienes más lo necesitan.

Actualmente, en el Estado de Guanajuato, el ISSEG brinda servicio a 82,937 derechohabientes de 62 organismos afiliados, constituidos por 63,160 asegurados activos y 19,777 jubilados y pensionados. En cuanto a infraestructura cuenta con 20 Casas del Jubilado en 19 municipios, en las que se desarrollan actividades culturales como danza regional, danzón y pintura; actividades deportivas como fútbol, basquetbol, voleibol, cachibil y activación física; y manualidades como tejido, deshilado, cocina, entre otras.

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 QUINTO 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 Casa del Jubilado ISSEG 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 QUINTO 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 QUINTO de ANTECEDENTES a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) 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 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 QUINTO 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 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 QUINTO de ANTECEDENTES, y autorizar la donación a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) con destino al **Proyecto para Construcción de la Casa del Jubilado ISSEG**, 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 Fraccionamiento Valle de San José, con superficie de 2,087.56 m² a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) con destino a la **Construcción de la Casa del Jubilado ISSEG**, 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 QUINTO de ANTECEDENTES:

Casa del Jubilado ISSEG. Fracción B de 2,087.50 m² (dos mil ochenta y siete metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados) que se constituye a partir de BIEN INMUEBLE que forma parte de las áreas de donación del Fraccionamiento Valle San José, en el Municipio de Silao, Guanajuato, LOTE 16 con superficie de 5,856.98 m² (cinco mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados con noventa y ocho centímetros cuadrados) amparado con escritura pública 2,782 de fecha 22 de octubre de 1992, levantada ante la fe del Lic. Fernando Múndelo Liceaga, notario público no. 10 de Silao, Guanajuato y con registro público R37*41607. El predio cuenta con las siguientes colindancias:

- AL NORTE. 48.41 m (cuarenta y ocho metros con cuarenta y un centímetros) colindando con Calle Río Hondo.
- AL SUR. 45.27 m (cuarenta y cinco metros con veintisiete centímetros) colindando con lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14 de la misma manzana.
- AL ORIENTE. 45.00 m (cuarenta y cinco metros) colindando con Jardín de Niños.
- AL PONIENTE. 45.05 m (cuarenta y cinco metros con cinco centímetros) colindando con límite de propiedad.

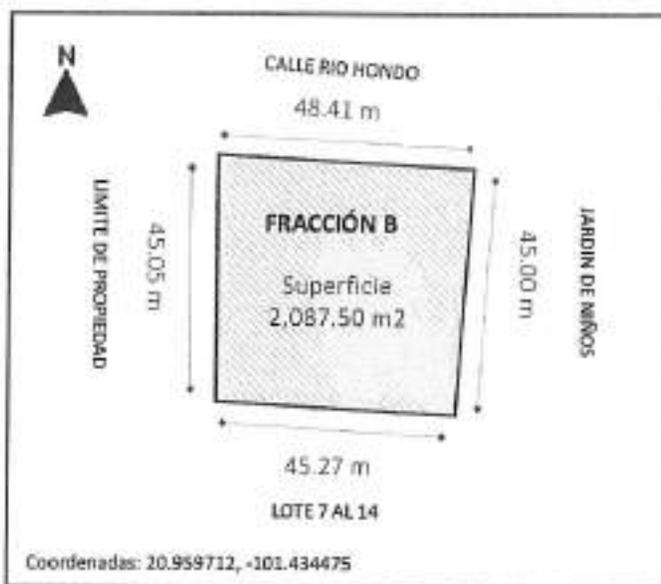


Figura 3. Propuesta de terreno Casa del Jubilado ISSEG

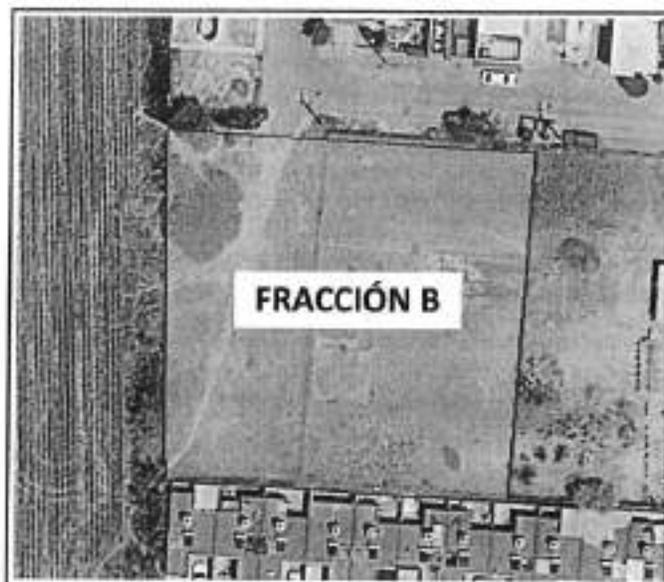


Figura 4. Vista aérea del predio propuesto

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 recomienda realizar la desafectación del dominio público del predio descrito en el PUNTO QUINTO 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 de propiedad del Municipio de Silao de la Victoria, ubicado en Fraccionamiento Valle de San José, con superficie de 2,087.56 m² a favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) con destino a la **Construcción de la Casa del Jubilado ISSEG**, 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 de Casa del Jubilado ISSEG.

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 SGP-097/2023 del 05 de julio de 2023 firmado por el C.P. Jaime Trejo Ávila, quien funge como Subdirector General de Prestaciones del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.
- Anexo B. Oficio número SGP-121/2023 del 12 de septiembre de 2023 firmado por el C.P. Jaime Trejo Ávila, quien funge como Subdirector General de Prestaciones del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.
- Anexo C. Oficio DUR/0936/2023 de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial para poner a consideración del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG) el catálogo de áreas de donación disponibles.
- Anexo D. Oficio número DGSS/E-093/2023 del 31 de octubre de 2023 firmado por el Lic. Ricardo Sergio de la Peña Rodríguez, quien funge como Director General del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG).
- Anexo E. Escritura pública 2,782 de fecha 22 de octubre de 1992.
- Anexo F. Proyecto de donación.