

Salamanca, Guanajuato, 30 de enero de 2025.

Oficio: SYR-GJAC-54/2025

Asunto: **Se remite dictamen.**

**LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE
SALAMANCA, GUANAJUATO.
PRESENTE.**

Por medio de la presente, me permito enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para hacer de su conocimiento que la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, previo análisis y discusión correspondientes, aprobaron durante la sesión de trabajo celebrada el día 30 de los actuales, lo siguiente:

- Dictamen relativo a la aprobación y autorización del expediente técnico de la colonia "Mariano Páramo".

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 74 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, hago llegar a Usted el dictamen correspondiente, a efecto de que se le dé el trámite que conforme a derecho corresponda y pueda ser sometido a votación ante las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca periodo 2024-2027, en la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular por el momento, reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE.

**SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL**



DICTAMEN NÚMERO CDUOET-004/2024-2027

**H. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO
PARA EL EJERCICIO CONSTITUCIONAL 2024-2027
P R E S E N T E.**

Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial integrada por **GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS** Síndico y Presidente de la Comisión, **MARÍA FERNANDA ABOYTES SOSA** Regidora y Secretaria de la Comisión, **ANA PAULINA SÁNCHEZ LÓPEZ** Regidora y Vocal de la Comisión, **EMILIA ALEJANDRA VERÁSTEGUI DE LA GARMA** Regidora y Vocal de la Comisión, y **ROSENDA MARTÍNEZ JUÁREZ** Regidora y Vocal de la Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; así como los artículos 51 y 55 del Reglamento Interno para el H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, analizamos la solicitud de **aprobación y autorización del expediente técnico de la colonia “Mariano Páramo”**, presentando a la consideración del Pleno del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato el siguiente:

D I C T A M E N

I. DEL PROCESO

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 137 fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el Secretario del Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES, remite a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el oficio número **DGOTUMA/RAH/0872/2024** de fecha 14 de noviembre de 2024, suscrito por el ING. JAVIER RAMOS QUIROZ, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, que contiene el expediente del asentamiento humano denominado “Colonia Mariano Páramo”, a fin de dar inicio a los trámites de regularización de la tenencia de la tierra.



En atención a lo dispuesto en los artículos 25, fracción II, inciso e); 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, resulta competente para conocer y emitir el dictamen correspondiente.

II. ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante oficio **SHA/220/2024** de fecha 06 de diciembre del 2024, la Secretaría del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el oficio **DGOTUMA/RAH/0872/2024** relativo a la solicitud de aprobación y autorización del expediente técnico de la Colonia "Mariano Páramo", a fin de dar inicio a los trámites de regularización de la tenencia de la tierra bajo la modalidad de expropiación. Lo anterior a efecto de que este asentamiento humano quede integrado a la legalidad y sea el municipio el encargado de los programas de introducción y complementación de los servicios públicos.

SEGUNDO. Derivado del oficio señalado con antelación, se enlista la siguiente documentación, la cual forma parte del ANEXO ÚNICO del presente dictamen:

1. Copia simple del oficio sin número titulado Consolidación, en la que se reporta la ocupación de 49.59% de los lotes que conforman el asentamiento humano como casa habitación;
2. Consentimiento de la ciudadana Ma. Del Rocío Acosta Escobar y ciudadano José Guadalupe Martínez Acosta, presidenta y secretario respectivamente de la Asociación Civil "Comité de Defensa de los Derechos de los Habitantes de la Colonia Mariano Páramo, Municipio de Salamanca, Guanajuato", ratificado por la Licenciada Sonia Cristina Franco-Borja López, titular de la Notaría Pública número 21 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
3. Justificación social de la expropiación;
4. Copia simple de la escritura pública número 3622 de fecha 24 de abril de 1992, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Cristina Franco-Borja López, titular de la Notaría Pública número 21 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato;

5. Copia simple de la escritura pública número 19935
6. Copia simple del oficio DGOTUMA/RAH/1091/2024 del 28 de agosto de 2024, suscrito por la maestra Aly Lizbeth Gómez, Encargada de Despacho de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, solicitando al Registro Público de la Propiedad y el Comercio certificado de gravámenes que recae en la escritura pública número 3622 de fecha 24 de abril de 1992, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Cristina Franco Borja, titular de la Notaría Pública número 21 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
7. Copia simple de certificado de gravámenes con número de solicitud 1139497 de fecha 30 de agosto de 2024, correspondiente a la primera fracción del predio en que se localiza el asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
8. Copia simple de certificado de gravámenes con número de solicitud 1142313 de fecha 7 de octubre de 2024, correspondiente a la segunda fracción del predio en que se localiza el asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
9. Copia simple del oficio DGOTUMA/RAH/1094/2024 del 28 de agosto de 2024, suscrito por la maestra Aly Lizbeth Gómez, Encargada de Despacho de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, solicitando al Registro Público de la Propiedad y el Comercio certificado de historial registral que recae en la escritura pública número 3622 de fecha 24 de abril de 1992, pasada ante la fe de la licenciada Sonia Cristina Franco Borja, titular de la Notaría Pública número 21 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
10. Copia simple de certificado de historia registral con número de solicitud 1139494 de fecha 30 de agosto de 2024, correspondiente a la segunda fracción del predio en que se localiza el asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
11. Copia simple de certificado de historia registral con número de solicitud 1139496 de fecha 30 de octubre de 2024, correspondiente a la primera fracción del predio en que se localiza el asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
12. Copia simple de oficio número DCIP/546/2024 del 28 de mayo de 2024 suscrito por la arquitecta Cindy Esmeralda Méndez Martínez, directora de Catastro e Impuesto Predial, y por el ciudadano

- Armando Mendoza Velazquez, jefe de Catastro, reativo al valor fiscal por metro cuadrado correspondiente a las cuentas prediales 25C000682001-R y 25C000681001-R;
13. Copia simple de plano original lotificación y de mosaico;
 14. Copia simple de censo de poseedores del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
 15. Copia simple de oficio sin número del 4 de septiembre de 2024 suscrito por la ciudadana Ma del Rocío Acosta escobar, presidenta del Comité de Defensa de los Derechos de los Habitantes de la Colonia Mariano Páramo, Municipio de Salamanca, Guanajuato, haciendo del conocimiento que el asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo" cuenta con el servicio de agua potable;
 16. Copia simple de los recibos de servicio de energía eléctrica de los periodos 18 de diciembre de 2023 a 16 de enero de 2024; 16 de febrero a 15 de marzo de 2024; y de 15 de marzo a 16 de abril de 2024, con número de servicio 090761100342;
 17. Copia simple de oficio número OPZ-F-082/2024 del 7 de mayo de 2024 suscrito por el ingeniero José Froylán González de Anda, superintendente de Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, referente a la factibilidad de servicio de energía eléctrica;
 18. Copia simple del oficio DPCS/230/2024 del 5 de abril de 2024 suscrito por la licenciada Dinorath Lastiri Gómez, directora de Protección Civil del Municipio de Salamanca, relativo al dictamen de riesgo del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
 19. Copia simple del oficio GIP/OT/016/2024 del 11 de septiembre de 2024 suscrito por el licenciado Ulises Banda Coronado, presidente del Consejo Directivo del Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Salamanca (CMAPAS), relativo a la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo";
 20. Copia simple de los recibos de servicio de energía eléctrica de los periodos 20 de junio a 19 de julio de 2023; 19 de julio a 18 de agosto de 2023; 17 de noviembre a 18 de diciembre de 2023; 18 de mayo a 20 de junio de 2023; y del 17 de marzo a 18 de abril de 2023 , con número de servicio 090761100342;

21. Copia simple de acta de donación de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano J. Guadalupe Losoya Cuellar de fecha 17 de enero de 1994, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) y copia simple del acta de nacimiento del beneficiario;
22. Copia simple de contrato de compraventa de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano José Merced Martínez Quiroz con fecha ilegible;
23. Copia simple de contrato de compraventa de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano Salvador Acosta Martínez de fecha 17 de abril de 1996;
24. Copia simple de contrato de compraventa de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano Angel Barron Losoya de fecha 10 de febrero de 2004, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) y copia simple del acta de nacimiento del comprador;
25. Copia simple de acta de donación de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano Sergio Torres Vera de fecha 4 de abril de 1993;
26. Copia simple de constancia de posesión de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a favor del ciudadano Lino Torres Ramírez de fecha 21 de agosto de 1991, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) y copia simple del acta de nacimiento del ciudadano Daniel Torres Martínez, su hijo;
27. Copia simple de acta de donación de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano Fernando Ramírez Arredondo de fecha 23 de enero de 2004, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) y copia simple del acta de nacimiento del beneficiario;
28. Copia simple de contrato de compraventa de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio de la ciudadana Agustina Torres Martínez de fecha 9 de agosto de 1998, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) y copia simple del acta de nacimiento de la compradora;

29. Copia simple de contrato de compraventa de un lote ubicado en la Colonia Mariano Páramo a beneficio del ciudadano Miguel Flores Lozoya de fecha 25 de mayo de 1996, acompañado de copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE) y copia simple del acta de nacimiento del comprador;
30. Copia simple de reporte fotográfico.

TERCERO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial convocó a través del oficio SYR-GJAC-5/2024 a sesión de trabajo efectuada el día 30 de enero de 2025, fecha en que se inició y concluyó con el estudio y dictaminación correspondiente al expediente del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo", a fin de dar inicio a los trámites de regularización.

III. CONSIDERACIONES

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 fracciones XV, XVI y XXIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 117 fracción II inciso e) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 25 fracción II inciso b), 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; y artículos 51 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial se considera competente para conocer y resolver el inicio del procedimiento del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo" del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

SEGUNDO. El Ayuntamiento de Salamanca tiene como atribución en materia de obra pública y desarrollo urbano, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; así como en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares.

TERCERO. El Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) define a los asentamientos humanos irregulares como el conjunto de terrenos fraccionados o subdivididos que fueron ocupados sin la documentación legal que acredite su propiedad; las personas que habitan en estos asentamientos suelen autogestionar su vivienda

y servicios, y se ubican en zonas que no fueron evaluadas por la autoridad local competente para determinar si el suelo ocupado es apto para ser urbanizado.

CUARTO. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano reconoce a todas las personas el derecho a la ciudad, como la obligación que tiene el Estado de garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos; y el derecho a la propiedad urbana, el cual prevé garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad.

QUINTO. El 4 de junio de 2019 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, mediante decreto gubernativo número 26 la creación de la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos, órgano colegiado que funge como mecanismo para la integración de todas las dependencias estatales y municipales que intervienen de manera directa en el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos en el Estado.

SEXTO. En fecha 15 de julio de 2020 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato los Lineamientos para el Funcionamiento de la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos y Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos, señalándose las atribuciones que le corresponden a los Municipios para el fortalecimiento de la certeza jurídica del patrimonio de la Ciudadanía Guanajuatense; a través de la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al contexto urbano.

SÉPTIMO. Dentro del ANEXO ÚNICO que conforma parte del presente dictamen y expediente del asentamiento humano denominado "Colonia Maciel (Comunidad Los Lobos)", del Municipio de Salamanca, Guanajuato, se puede constatar que cumple con los requisitos señalados en los artículos 8 y 10 de los Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos para llevar a cabo el procedimiento de regularización.

Atendiendo lo anterior, el día 30 de enero de 2025, en sesión de esta Comisión se sometió a discusión y votación el presente dictamen, el cual fue aprobado por cuatro votos a favor, dándose cuenta que la regidora Emilia Alejandra Verástegui de la Garma no se encontró presente en el desarrollo de la sesión, en los siguientes términos:

ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza al Presidente Municipal y Secretario del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato a solicitar a la maestra Libia Denisse García Muñoz Ledo, Gobernadora Constitucional del Estado de Guanajuato, dar inicio al proceso de regularización del asentamiento humano denominado "Colonia Mariano Páramo", y que en su caso emita la declaratoria de expropiación del terreno donde se localiza el citado asentamiento humano en las condiciones en que se encuentra, en virtud de que cumple con los requisitos que se establecen en los Lineamientos del Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos, a fin de dar certeza jurídica a las y los poseedores.

Lo anterior para efecto de que sea incorporado a la legalidad y el Municipio en coordinación con las y los poseedores, se encargue de de los programas de introducción y complementación de servicios públicos necesarios para su integración al desarrollo urbano municipal y estatal, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato.

Toda vez que habiendo analizado las opciones legales y los recursos disponibles, basados en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se determina la imposibilidad para llevar a cabo su ordenación de conformidad con las normas que establece dicho ordenamiento jurídico, se concluye que la única vía para llevar a cabo la regularización del asentamiento humano "Colonia Mariano Páramo" es la expropiación mediante la emisión de la correspondiente declaratoria.

SEGUNDO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento

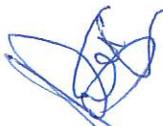
de Salamanca, Guanajuato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 100 y 109 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato.

TERCERO. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaria del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato y en su oportunidad informe a las y los integrantes de este H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato acerca de la remisión y seguimiento del tema, lo anterior con fundamento en el artículo 137 fracción IV de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron las personas integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2024-2027 de Salamanca, Guanajuato, el día 30 de enero del año 2025.

SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN


REGIDORA MARÍA FERNANDA ABOYTES SOSA
SECRETARIA


REGIDORA ANA PAULINA SÁNCHEZ LÓPEZ
VOCAL

**REGIDORA EMILIA ALEJANDRA VERÁSTEGUI DE
LA GARMA**
VOCAL


REGIDORA ROSENDA MARTÍNEZ JUÁREZ
VOCAL



La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen CDUOET-004/2024-2027 emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de la Administración 2024-2027, lo cual se asienta para todos los efectos legales a que haya lugar.