

DICTAMEN DUOET 029/2026

Que emite la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, referente al ejercicio de la atribución del Ayuntamiento de Celaya, Guanajuato, para la autorización de los permisos de venta de fraccionamientos tramitados ante la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio de Celaya, Guanajuato.

CONSIDERANDO

1.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 115 fracción V incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para: "a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; d) Autorizar, controlar y vigilar la autorización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; y f) Otorgar licencias y permisos para construcciones...". Además, haciendo alusión al mismo ordenamiento, pero en nuestro Estado, en el artículo 117 fracción II, inciso d) se señala que al Ayuntamiento le compete: "Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia en sus jurisdicciones territoriales".

2.- De igual forma, en la fracción XI del artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a los Municipios: "XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;"

3.- El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en su artículo 2 establece, en la fracción XXVI que el Permiso de venta es aquél que otorga la unidad administrativa municipal para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio

4.- En concatenancia con lo anterior y en relación de las Atribuciones y Facultades del Ayuntamiento, en la fracción XV del artículo 5, del Reglamento de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Celaya, Guanajuato, se establece que el Ayuntamiento, en materia de ordenamiento territorial, además de las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Código y el Reglamento de Administración para el Municipio de Celaya, Gto., tendrá las siguientes:

XV. Aprobar la autorización del permiso de venta en fraccionamientos, emitida por la Dirección:

Atendiendo la anterior referencia normativa, a lo estipulado en el Artículo Transitorio Sexto de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, que a la letra señala, en relación a las Adecuaciones a la denominación:

DICTAMEN DUOET 029/2026

“Artículo Sexto. La referencia que se haga en las leyes a la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato se entenderá que se refiere a la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato”.

Lo anterior se refleja también en cuanto a las atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, que en el artículo 8 del reglamento en cita, incluye en las fracciones I y XXIII las siguientes:

I. Otorgar, prorrogar, negar, suspender y revocar los permisos, autorizaciones, y constancias, establecidos en este reglamento;

XXIII. Dictaminar sobre las solicitudes de permiso de venta en fraccionamientos, previa intervención del Ayuntamiento;

Y en relación a lo anterior, el artículo 672 del mismo ordenamiento municipal prevé que: “Previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en el Código y el presente reglamento en materia de desarrollo urbano, se podrán expedir los siguientes permisos, certificaciones y constancias:

XI. Permiso de Venta;”.

2

5. Conforme a Reglamento Interior del Ayuntamiento de Celaya, Guanajuato, el artículo 78 establece que “Corresponde a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial:

II. Aprobar las normas y demás reglas generales en materia de autorización de fraccionamientos y de regularización de asentamientos humanos en el Municipio;

VII. Aprobar las normas y demás disposiciones generales relativas a los asuntos de su competencia a que se refiere el presente artículo;

VIII. Coadyuvar en el cumplimiento de los ordenamientos legales que regulan la integración y el funcionamiento de los organismos paramunicipales dentro del ámbito de su materia;”.

Con fundamento en lo anterior, en la Vigésima Tercera Reunión Extraordinaria de Trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, celebrada el día 24 de junio del año 2026, se presentó para su análisis el planteamiento del Regidor Miguel Villanueva Floresvillar, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, respecto del **ejercicio de la atribución del**

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123

DICTAMEN DUOET 029/2026

Ayuntamiento de Celaya, Guanajuato, para la autorización de los permisos de venta de fraccionamientos que se establece en la reglamentación vigente en materia de desarrollo urbano que se cita en el presente dictamen, del cual deriva lo siguiente:

PRIMERO: Como se observa en los Considerandos del presente Dictamen, es la Unidad Administrativa en materia de administración sustentable del territorio, como lo es la Dirección General de Desarrollo Urbano, es quien **otorga o emite y dictamina** el permiso de venta para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

SEGUNDO: En ese mismo tenor, queda claramente establecida la facultad del Ayuntamiento para **aprobar la autorización de los permisos de venta en fraccionamientos**, previo a la emisión por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

TERCERO: De igual manera esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial posee la atribución para aprobar las normas y demás disposiciones generales relativas a los asuntos de su competencia, como lo son las autorizaciones en materia de fraccionamientos.

Expuesto lo anterior, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, analizan lo siguiente:

3

- I. Que este Ayuntamiento de Celaya, Guanajuato, es competente para resolver las solicitudes de Permisos de Venta de lotes de los Desarrollos que se establezcan dentro de su circunscripción territorial, en dos casos:
 - a. Para aquellos desarrollos que hubieren iniciado tramites de fraccionamientos en los que se incluye la obtención del Permiso de Venta, previos al Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, vigente a partir del 1º de enero del 2013 y conforme al artículo 76 fracción I inciso n) y fracción II inciso h), de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, Ley que aplica a dichos procesos en atención al Artículo Séptimo Transitorio de dicho Código Estatal y;
 - b. Para los desarrollos que iniciaron sus trámites ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, a partir del 1º de enero del 2013, ya estando Vigente el Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y; conforme al artículo 25 fracción I inciso p) y fracción II incisos a) y h), de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.
- II. De igual manera, es una atribución del Ayuntamiento aprobar la autorización del permiso de venta en fraccionamientos, emitida por la Dirección, conforme a lo establecido en la fracción XV del artículo 5, del Reglamento de

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123

DICTAMEN DUOET 029/2026

Ordenamiento Territorial para el Municipio de Celaya, Guanajuato y; en la fracción XXIII del artículo 8 del mismo reglamento, respecto a la intervención del Ayuntamiento previo a la Dictaminación sobre las solicitudes de permiso de venta en fraccionamientos.

- III. Que, las y los integrantes de esta comisión determinan que, al ejercer LA ATRIBUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO PARA AUTORIZAR LOS PERMISOS DE VENTA, no existe contradicción respecto del actual procedimiento para la emisión o el otorgamiento del permiso de venta por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, toda vez que continuará haciéndolo, sólo que en los términos del articulado referido en el presente dictamen y; conforme al procedimiento para el trato de asuntos en las Comisiones del Ayuntamiento establecido en el artículo 61 de del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Celaya, Guanajuato., de la siguiente manera:
- a. El trámite para la obtención del permiso de venta queda de inicio tal y como lo establece la normativa que aplique al desarrollo en trámite, hasta el momento previo de su emisión por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
 - b. Antes de que la Centralizada emita cualquier permiso de venta para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, ésta generará dictamen técnico que contenga los antecedentes, la fundamentación legal y técnica aplicables, los considerandos, los resultandos y resolutivos del sentido en que así lo considere y cumpla con la normativa aplicable a cada caso en concreto, solicitando la autorización del permiso de venta que corresponda.
 - c. El dictamen de opinión que genere la Dirección General de Desarrollo Urbano será remitido al Ayuntamiento a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial para su análisis y dictaminación correspondiente.
 - d. Una vez elaborado el Dictamen de la Comisión, este se presentará ante el Pleno del Ayuntamiento en Sesión para su resolución respecto a su autorización.
 - e. Una vez resuelta la solicitud de autorización del permiso de venta por el Pleno del Ayuntamiento en el sentido que así lo considere, será notificada dicha resolución a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que ésta, de ser el caso, otorgue el permiso de venta en los términos que el Ayuntamiento y la norma aplicable.

De conformidad con anteriormente expuesto y fundado, al no existir acto o documento por el que se delegue la atribución del Ayuntamiento para la autorización los Permisos de Venta de desarrollos, en el proceso que realiza para su emisión la Unidad Administrativa

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123

DICTAMEN DUOET 029/2026

en materia de Administración sustentable del Territorio de Celaya, Guanajuato, como lo es la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio; con la facultad que el artículo 78 del Reglamento Interior del Municipio de Celaya, Guanajuato establece en su fracción II a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial para aprobar las normas y demás reglas generales en materia de autorización de fraccionamientos y; con la facultad que otorga el artículo 77 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; esta Comisión por unanimidad:

RESUELVE

PRIMERO: Se ordena a la Dirección General de Desarrollo Urbano que, previo al otorgamiento y/o la emisión de los permisos de venta de fraccionamientos, remita al Ayuntamiento a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, la solicitud para su autorización mediante Dictamen de Opinión Técnica para su análisis y dictaminación, en los términos referidos en los incisos a) al e) del párrafo marcado como III de la página 4 del presente Dictamen.

SEGUNDO: Los permisos de venta a los que aplique el presente dictamen, corresponderán a aquellos de los que se hubiere iniciado el trámite ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, a partir de la fecha de la notificación de la aprobación del presente Dictamen por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión.

5

TERCERO: Al procedimiento para el otorgamiento de los permisos de venta por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, únicamente se incluye la autorización previa por parte del Ayuntamiento para su emisión como parte de sus atribuciones establecidas en el Reglamento de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Celaya, Guanajuato, quedando íntegro en sus demás partes.

CUARTO: Se instruye a la Dirección de Comunicación Social para que, a través de los medios digitales a su alcance, dé difusión a la atribución del Ayuntamiento para la autorización de los permisos de venta de fraccionamientos, materia del presente Dictamen.

QUINTO: Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 137, fracción IV, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; para que notifique la presente resolución a la Dirección General de Desarrollo Urbano y a la Dirección de Comunicación Social, para su cumplimiento

SEXTO: Sométase a consideración del Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen para su aprobación.

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123

DICTAMEN DUOET 029/2026

Así lo resolvieron por unanimidad y firmaron para su debida constancia los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, que estuvieron presentes, emitieron su voto a favor y así quisieron hacerlo el día 24 de junio del año 2026.

MIGUEL VILLANUEVA FLORESVILLAR
REGIDOR Y PRESIDENTE

FÁTIMA GONZÁLEZ REYNA
REGIDORA Y SECRETARIA

FRANCISCO JAVIER TORRES ÁLVAREZ
SÍNDICO Y VOCAL

6

LILIANA CRISTINA CELEDÓN SERRANO
REGIDORA Y VOCAL

ANA LAURA BENÍTEZ RIVERA
REGIDORA Y VOCAL

CRISTINA GONZÁLEZ MUÑOZ
REGIDORA Y VOCAL

MARÍA DEL CARMEN ORTIZ JAMAICA
REGIDORA Y VOCAL

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123

DICTAMEN DUOET 029/2026

CARLOS ALBERTO RUIZ LEÓN
REGIDOR Y VOCAL

AYUNTAMIENTO

Portal Independencia 101
Zona Centro | C.P. 38000 | Celaya,
Gto. México
Tel. 461 618 7123