

**AL PLENO DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.****P R E S E N T E:**

El que suscribe, Licenciado **ISMAEL DEL TORO CASTRO**, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de conformidad con los artículos 115, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73, fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 10, y 41, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 3, y 35, fracción I del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 1, 3, fracción XVII, 103, 105, fracción I, 107, fracción I, y 110, fracciones I y II, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, ambos reglamentos municipales vigentes a partir del día 28 de Enero de 2010, y demás relativos y aplicables que en derecho corresponda; tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste H. Cuerpo Edilicio en Pleno la siguiente:

INICIATIVA DE ACUERDO

Mediante la cual se propone que el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno a Comisiones propuesta de dación en pago que ofrece el Ciudadano Antonio Sánchez Ramírez, en su calidad de contribuyente moroso de diversos adeudos relativos al Impuesto Predial, respecto de un inmueble y construcciones de su propiedad en el lugar denominado Club Campestre San Diego, en el Fraccionamiento Pedregal de San Miguel de esta Municipio y que, así como que se apruebe y autorice la permuta de dos predios de propiedad municipal, ubicados en el fraccionamiento La Noria de Los Reyes dentro del mismo Municipio y se reconocen al particular créditos y prestaciones a su favor a cargo del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, como transacciones que facilitarán la extinción de un crédito fiscal y el procedimiento administrativo de ejecución fincados en contra del contribuyente por rezago en el pago del Impuesto Predial de diversas propiedades y para la adquisición de un valioso inmueble en favor del Municipio con fines recreativos, culturales y sociales; lo anterior, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**DE LOS ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA:**

I. El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, de conformidad con lo establecido en los artículos 39,40, 41 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es un orden de Gobierno Constitucionalmente reconocido y con fundamento en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, está investido de personalidad jurídica y capacidad para manejar su patrimonio conforme a la ley.

MUNICIPIO.

II. El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, tal y como lo establece el Artículo 82 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, cuenta con patrimonio, mismo que se encuentra integrado tanto en bienes de dominio público del Municipio; los cuales son todos aquellos de uso común tales como plazas, calles, avenidas, paseos, parques públicos, instalaciones deportivas, construcciones levantadas en lugares públicos para ornato o comodidad de transeúntes o quienes los visitan, bienes muebles de propiedad municipal, monumentos históricos, artísticos de propiedad municipal, pinturas murales, las esculturas, bosques y montes que sean propiedad del Municipio.

Así también, el patrimonio del Municipio está integrado por bienes de dominio privado, tales como las tierras y aguas en toda la extensión del Municipio, susceptibles de ser enajenados y que no sean propiedad de la Federación con arreglo a la ley, bienes que por acuerdo del Ayuntamiento sean desincorporados del dominio público, patrimonio de organismos públicos descentralizados municipales que se extingan o liquiden, bienes muebles o inmuebles que por cualquier título jurídico se adquieran.

DE LAS FACULTADES DE ENAJENACIÓN DE PROPIEDADES MUNICIPALES Y REQUISITOS PARA SU VALIDEZ.

III. La Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en su numeral 88, establece entre otras cosas, la transmisión de bienes del dominio privado de los municipios siempre que dicha enajenación se realice con el objetivo de la satisfacción de un interés general, y que el Ayuntamiento decida dicha enajenación por mayoría calificada.

Del numeral anterior podemos destacar que al realizarse una enajenación por parte del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, se puede realizar siempre y cuando se tenga una satisfacción general que en la presente Iniciativa es lo que se busca el interés de nuestro Municipio, por lo que pedimos a este Cuerpo Edilicio decida aceptar por mayoría calificada dicha enajenación, para cumplir con los requisitos que nos pide el numeral 88 de la Ley ya antes citada en la presente Iniciativa.

DE LAS FACULTADES CON QUE CUENTA EL MUNICIPIO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES.

IV. El Municipio cuenta con las facultades de adquisición de patrimonio mediante cualquier forma lícita, tal y como lo contempla el artículo 90 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en virtud de que el Municipio puede adquirir bienes inmuebles a título oneroso, siempre y cuando se haga la aprobación por este H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, y que cumpla con los requisitos exigidos por la Ley, tales como que el inmueble que se pretenda adquirir sea para la construcción de una obra de infraestructura o equipamiento necesaria; que contribuya o sea necesario para la prestación adecuada de un servicio público; o esté incluido en una declaratoria de reserva, y proceda su adquisición para integrarlo a las reservas territoriales,

el vendedor acredite la propiedad del inmueble con el título correspondiente y el precio pactado no exceda del valor que le asigne el avalúo comercial, pues de lo contrario, si no se cumple lo establecido en el artículo 90 de la Ley citada en el presente párrafo, la compra será nula de pleno derecho.

Así pues, es necesario que de aprobarse la adquisición o transmisión de dominio de cualquier inmueble, el Ayuntamiento debe comunicarlo al Congreso del Estado y remitir copia certificada del dictamen, así como del acta de sesión del Ayuntamiento en la que se aprobó la adquisición, para los efectos de la revisión y fiscalización de la cuenta pública respectiva, dentro de los 30 días posteriores, tal y como lo establece el artículo 91 de la de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

DE LAS ATRIBUCIONES DEL TESORERO MUNICIPAL DE EMPRENDER ACCIONES RECAUDATORIAS.

V. Las facultades o atribuciones con que cuenta el Tesorero Municipal del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, son todas aquellas contenidas en el artículo 23 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, entre las que destacamos para la presente Iniciativa la de efectuar la recaudación a contribuyentes del Municipio y así como hacer el cobro de impuestos, contribuciones especiales, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones y aportaciones federales para fines específicos; así mismo, tiene la atribución de determinar la existencia de obligaciones fiscales, dar las bases para su liquidación o fijarlas en cantidad líquida, así como todas las que le otorguen otras leyes o disposiciones fiscales.

DEL CRÉDITO FISCAL.

VI. Es de suma importancia destacar para esta Iniciativa, la existencia de un crédito fiscal, mismo que como no lo señala es Artículo 43 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, es la obligación fiscal determinada en cantidad líquida y debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas.

Así las cosas, se da cuenta mediante la presente iniciativa de que a la fecha, el contribuyente Antonio Sánchez Ramírez no ha cumplido con la obligación fiscal de pagar su Impuesto Predial de modo bimestral y por cada uno de los ejercicios fiscales en que dicha obligación se generó y su pago debió celebrarse conforme a la Ley, por lo que la autoridad municipal, y en particular la Tesorería de Tlajomulco de Zúñiga, determinó en su contra créditos fiscales por rezago en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, de lo que se hará referencia específica dentro del cuerpo de la presente Iniciativa en un capítulo posterior.

DE LAS GENERALIDADES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN.

VII. El procedimiento administrativo de ejecución refiere lo siguiente:

- La autoridad ejecutora ordenará requerir al deudor para que efectúe el pago y, requerimiento que se le notificara, mismo que se hará de manera personal, y el ejecutor entregará copia a la persona con quien se

atienda la diligencia y levantara acta de la que también se le entregará copia, tal como lo establece el numeral 254 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

- En tal notificación se le expresará tanto el nombre del contribuyente, la resolución en la que se deriva el crédito fiscal y el nombre del mismo, motivos y fundamentos por los que se le considera responsable del crédito y además el plazo que tiene para realizar el pago, que será de quince días, salvo que en la Ley se señale otro, lo anterior con apego al artículo 256 de la Ley referida en la viñeta anterior.

- Si terminado el plazo conferido por la Ley el Contribuyente no ha realizado el pago del crédito fiscal fincado en su contra, se le embargarán bienes suficientes para hacer efectivo el crédito fiscal y sus consecuencias legales.

En la especie, al contribuyente y ciudadano referido, una vez que le fueron determinados los créditos fiscales a su cargo, ha sido parte de diversos procedimientos como el procedimiento administrativo de ejecución, mismo que a la fecha se encuentra vigente y dentro del término previo a la ejecución de la visita de requerimiento de pago y embargo de sus bienes.

DEL SECUESTRO ADMINISTRATIVO (EMBARGO).

VIII. El aseguramiento de bienes en la vía administrativa de ejecución, procede siempre y cuando en el momento del requerimiento de pago, el deudor no cubra totalmente el crédito a su cargo, a petición del interesado, para garantizar un crédito fiscal, en cualquier momento, cuando a juicio de la autoridad fiscal hubiere peligro de que el obligado se ausente, enajene u oculte sus bienes o realice cualquier maniobra tendiente a dejar insoluto el crédito, tal y como se desprende del artículo 257 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

En el caso concreto, esta iniciativa pondera que, previo a la ejecución de las diligencias de embargo en contra del contribuyente, se agote una instancia de conciliación y negociación en torno al mejor modo de cumplimentar la obligación fiscal a cargo del contribuyente, por lo que, una vez que fue advertido de las consecuencias legales del incumplimiento a los términos y obligaciones que le han sido referidos, el contribuyente Antonio Sánchez Ramírez a elevado a la consideración de este cuerpo edilicio la aprobación de diversas transacciones jurídicas mediante las cuales se pretende asegurar la extinción de las obligaciones a su cargo mediante la enajenación de un valioso inmueble de su propiedad.

Conforme a dicha solicitud, se plantea en el cuerpo de esta iniciativa los detalles de dicha transacción y los diversos elementos que componen la negociación a la que se ha tenido a bien llegar con el contribuyente, luego de diversas acciones de interlocución con el mismo.

DEL PAGO DE LOS CRÉDITOS FISCALES.

IX. Tal y como no lo señala el artículo 49 de la ya multicitada Ley de Hacienda Municipal para nuestro Estado, el pago de los créditos fiscales

deberá hacerse en efectivo. Los giros postales, telegráficos o bancarios, y los cheques certificados se admitirán como efectivo. Además de que discrecionalmente, la Tesorería Municipal admitirá como medio de pago, los cheques de cuentas personales de los contribuyentes, expedidos por éstos para pagar créditos fiscales a cargo del propio librador.

Ahora bien, ordinariamente, se debe hacer el pago mediante disposición en efectivo, los giros postales, telegráficos o bancarios, y los cheques certificados se admitirán como efectivo, además de que también si bien no lo contempla la Ley antes referida, el Municipio contempla además el pago mediante transacciones electrónicas o bancarias, por no contravenir a las leyes fiscales.

DEL PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO HACENDARIO MUNICIPAL

X. A fin de mantener con los más altos niveles de eficiencia que requiere la Tesorería Municipal y en vista de las necesidades recaudatorias del Municipio, esta Administración Municipal 2012-2015 ha contribuido decididamente a la realización de adecuaciones técnicas, procedimentales, de atención al contribuyente, jurídicas y de gestión en general que son necesarias para fortalecer la capacidad económica del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga y la conservación e incremento de su patrimonio. Para ello, mantiene en vigencia la operación de actividades de recaudación fiscal en el marco de un denominado Programa de Fortalecimiento Hacendario Municipal.

XI. En dicho Programa, se ha considerado establecer un modelo de cumplimiento de obligaciones fiscales con criterios de flexibilidad, oportunidad y cultura de pago, en aras de alcanzar la máxima satisfacción del contribuyente en mora en torno a las actividades y servicios de cobranza, así como a las condiciones de cumplimiento que ofrece la Tesorería Municipal para el abatimiento de los importantes rezagos que existen en materia recaudatoria.

En virtud de lo anterior, se han establecido modelos de recuperación de cartera vencida con los que se estimule el cumplimiento voluntario en el pago de las contribuciones municipales por el deudor y se garantice una cobertura amplia de las acciones de cobro en los inmuebles y zonas del municipio en donde dichas zonas se encuentran concentradas, privilegiando la conciliación y negociación de adeudos, siempre en el marco de la ley y conforme a las posibilidades patrimoniales del contribuyente, para el caso de emprender acciones de conciliación.

Este Programa y las consecuentes políticas fiscales implementadas por las Dependencias involucradas en la generación de ingresos propios y mejora patrimonial del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, han favorecido a que la recaudación de contribuciones fiscales municipales se encuentre en los niveles óptimos que exigen sus necesidades económicas y, además, ha consolidado la posición del Municipio en materia de reparto de los diferentes

fondos y participaciones federales y estatales, mismas que se distribuyen en base al monto o capacidad de gestión de las recaudaciones locales.

XII. Para la operación de este Programa se ha precisado la estrecha colaboración de la oficina de la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro del Municipio, siendo que dichas Dependencias han participado notablemente en el desarrollo de las propuestas que soportan la presente Iniciativa en sus aspectos técnicos y logísticos, a fin de garantizar la integralidad de la información y el cuidado de los aspectos legales y procedimentales necesarios por cumplir en materia de la Ley del Catastro del Estado de Jalisco y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, así como aquellas disposiciones técnicas y legales aplicables a la presente propuesta.

DE LA CONDICIÓN DE MOROSIDAD DEL CONTRIBUYENTE ANTONIO SÁNCHEZ RAMÍREZ

XIII. El Ciudadano Antonio Sánchez Ramírez es propietario de diversos inmuebles dentro de todo el territorio del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, sea que estén inscritos a su nombre en el Catastro del Municipio o bien que pertenezcan a diversas personas físicas o morales de las que él mismo ostenta la calidad de representante legal, nuevo adquirente del predio o poseedor. Así mismo, de los inmuebles registrados en su favor y a favor de los diversos terceros sobre los que el contribuyente decide asumir la obligación del pago, luego de una investigación elaborada de modo conjunto entre la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro del Municipio se desprende que **existen 463 (cuatrocientos sesenta y tres) predios en los que el contribuyente conserva el dominio pleno de los mismos**, es decir, que los bienes inscritos en su favor y de diversas razones sociales de las que el contribuyente es representante legal aún no han sido enajenados ni registrados a favor de terceros, por lo que corresponde a este contribuyente el cumplimiento de las obligaciones fiscales que gravan el predio y demás contribuciones inherentes a los servicios que recibe.

Cabe señalar que el compendio o reporte que informa a este cabildo las cuentas prediales de las que el contribuyente es titular y sobre las que se constituye actualmente su adeudo respecto del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, se anexa a la presente Iniciativa y forma en consecuencia parte integral de esta, para lo cual se desprende de este documento el **ANEXO PRIMERO** con dicha información.

XIV. Derivado del análisis de dicha condición de morosidad del contribuyente, junto con los argumentos vertidos por el mismo a través de diversas reuniones sostenidas con la Tesorería Municipal, en las que se ha planteado la necesidad de cumplimiento de su obligación de pago, se emprendieron análisis técnicos que involucraron a dicha Tesorería y a la Dirección de Catastro del Municipio, a fin de determinar con precisión el número, los antecedentes, la ubicación y el monto de dichos adeudos.

Como resultado de dichos estudios e informes técnicos, se resolvió en primer término emprender las acciones de cobranza legal a que hace referencia la Ley para este tipo de casos, mediante el denominado

los Procedimientos y Recursos”, Título Primero “De los Procedimientos” Capítulo II, “Del Procedimiento Administrativo De Ejecución”- de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco-, incoando en contra del contribuyente los respectivos créditos fiscales en que se hace referencia de sus adeudos y la obligación de pago que le corresponde cumplir.

XV. Una vez ejecutadas las diligencias de notificación respectivas, y que se tuvo a la vista dicha información y así mismo que se tuvieron a la vista las diversas solicitudes planteadas por el contribuyente con anterioridad a la presentación de esta Iniciativa, se ha procedido a considerar que el contribuyente Antonio Sánchez Ramírez es, en estricto derecho, acreedor a diversos beneficios fiscales que la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco le faculta solicitar, entre los cuales se enuncian los siguientes:

A. RECARGOS. Al adeudo global del contribuyente, resultado de la suma de los valores individuales de cada uno de los créditos fiscales fincados a su cargo, el contribuyente solicitó un **descuento del 75% (setenta y cinco por ciento) en el valor de los recargos**, mismos que le fueron impuestos en virtud del retraso en el cumplimiento de su obligación de pago. Habiendo fundado su solicitud en el artículo 22, fracción IV de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, y con fundamento en un acuerdo del pleno del Cabildo de este Municipio, por el cual se instruyó al Tesorero Municipal a aplicar un descuento del 75% (setenta y cinco por ciento) de descuento a los contribuyentes del Municipio con retraso en el cumplimiento de su pago del Impuesto Predial, la Tesorería Municipal y este cuerpo edilicio debemos considerar en su favor la resolución de dicha solicitud, por encontrarse debidamente fundada la misma y por corresponder también dicha resolución al espíritu conforme al cual fue planteado y resuelto el acuerdo que este mismo cuerpo colegiado expidió con anterioridad, como política de apoyo a las condiciones económicas que a nivel nacional coexisten y que dificultan el pago de las contribuciones de los ciudadanos en nuestro Municipio.

C. PRESCRIPCIÓN DE ADEUDOS HASTA POR LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS. Al adeudo global del contribuyente, resultado de la suma de los valores individuales de cada uno de los créditos fiscales fincados a su cargo, debe también considerársele una disminución, en razón del derecho del contribuyente de solicitar la prescripción de los adeudos vencidos por concepto del Impuesto Predial hasta por los últimos cinco años anteriores a la fecha de la última notificación de adeudos ejecutada en el domicilio del mismo dentro de los procedimientos tendientes a requerimiento el pago de sus obligaciones fiscales. Así pues, considerando luego de una minuciosa investigación técnica en el Departamento de Ejecución Fiscal de este Municipio, que en efecto esta autoridad municipal no ha podido por diversas inconveniencias de tipo técnico el requerir al contribuyente con estricto apego a las formas que previene la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco durante administraciones municipales ajenas a la presente y anterior, dan por resultado que la solicitud planteada por el contribuyente, deba resolverse en sentido favorable a su pretensión.

integral de la misma, se presenta a este cuerpo edilicio el desglose de los adeudos que actualmente existen registrados en relación a las propiedades del ciudadano y contribuyente Antonio Sánchez Ramírez y las estimaciones contables en torno al panorama de comportamiento de los valores de su adeudo para el caso de aplicarse en su favor los beneficios fiscales a los que se ha hecho referencia con anterioridad, determinando así un valor de base o de referencia a partir del cual deberá considerarse la extinción de sus adeudos mediante las transacciones jurídicas a las que se refiere enseguida esta Iniciativa.

DE LA PROPUESTA DE NEGOCIACIÓN PRESENTADA POR EL CONTRIBUYENTE

XVI. Una vez que el Ciudadano Antonio Sánchez Ramírez fue requerido del pago de las obligaciones fiscales a las que se ha hecho referencia en esta Iniciativa y como se ha desglosado en el **ANEXO PRIMERO** de la misma, y que por lo tanto fueron incoados en su contra los procedimientos de cobro de la Tesorería Municipal, el contribuyente presentó ante la Tesorería Municipal la solicitud de aplicación de los descuentos y beneficios fiscales a los que tiene derecho y de los que se hizo referencia en el punto anterior, solicitando su aplicación para cada una de las cuentas en que constituyen adeudos de los inmuebles de su propiedad.

Dicha solicitud, una vez que se emprendieron por las Dependencias de Tesorería y Catastro del Municipio las investigaciones correspondientes a fin de determinar su procedencia, deben en estricto derecho resolverse, como antes se dijo, favorable a sus pretensiones y conforme a derecho.

XVII. A fin de posibilitar el cumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo, el contribuyente planteó a la Secretaría General de este Ayuntamiento, la solicitud para que este H. Cuerpo de ediles autorice al Tesorero Municipal y a las demás Dependencias que por la naturaleza y alcances de la solicitud deban hacerlo, a recibir mediante la figura jurídica denominada dación en pago, el predio de su propiedad en que se encuentra actualmente ubicado el Club Campestre San Diego, dentro del Fraccionamiento Residencial Pedregal de San Miguel, dentro de este Municipio y que tiene la Cuenta Predial de número 93U145556 y Clave Catastral D75H2014035-0.

Se integra para soporte de esta Iniciativa, mediante **ANEXO QUINTO**, imágenes satelitales de la ubicación del predio.

Con lo anterior, se lograrían extinguir los créditos fiscales y procedimientos legales de cobro fincados en su contra, puesto que sus capacidades económicas le imposibilitan a efectuar erogaciones de tal magnitud.

XVIII. Cabe señalar que, de acuerdo a las cotizaciones de la Tesorería Municipal, y para el caso de autorizarse en favor del contribuyente los beneficios fiscales que este solicita conforme a sus derechos, **el adeudo global de las cuentas que presenta Antonio Sánchez Ramírez frente al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga alcanzan la cantidad de \$11,051,492.34 (ONCE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL**

CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 34/100 M.N.) de acuerdo a los asientos registrados en la Tesorería Municipal con corte al 17 de julio del 2013.

XIX. En relación al inmueble referido como aquel sobre el que se funda la dación en pago por el contribuyente, este tendría un valor, para el caso de autorizarse la transacción que propone el contribuyente mediante dación en pago del mismo a cargo de la extinción de sus adeudos, de **\$33,982,472.00 (TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**

XX. Dicho inmueble, este cuenta con una superficie territorial de **48,876.00 metros cuadrados** y tiene la vocación territorial e instalaciones y construcción actuales que permiten su aprovechamiento como Club Deportivo, Recreativo y Cultural. De una inspección realizada por el personal de la Dirección de Catastro de este Municipio, se puede constatar que a la fecha el inmueble cuenta, al menos, con las construcciones e instalaciones siguientes:

TERRAZAS Y ESPARCIMIENTO:

- Patio Azteca
- Terrazas al aire libre (junto Patio Azteca)
- Área de terrazas (sin techar)
- Área de terrazas (techadas a 4 aguas)
- Área de terraza (parte alta)
- Áreas verdes y andadores

SERVICIOS:

- Caseta Ingreso controlado
- Oficina Administrativa
- Bodega de oficina
- Área de Baños (canchas de básquetbol)
- Área de juegos infantiles
- Área de bodegas y cuarto de máquinas
- Área de tianguis de comida (sin techar)
- Área de tianguis de comida (techado)
- Área de baños (tianguis)
- Área de bodega (tianguis)
- Módulo de baños, hombres y mujeres (cuenta con control de ingreso, área de W.C., vestidores, regaderas, ducha, hidromasaje y vapor)
- Cuarto de controles (baños)

INSTALACIONES DEPORTIVAS:

- 2 Canchas de básquetbol y 1 de voleibol
- 5 Canchas de tenis
- 1 cancha de frontenis
- Alberca semi-olímpica (13.40x25.00)
- Cuenta con 4 cisternas con capacidad total de 470 m3 de agua
- Chapoteadero (5.90 m de diámetro)
- Estacionamiento (40 vehículos)

En el denominado **ANEXO TERCERO** que se integra a esta Iniciativa, se presenta una ficha técnica descriptiva del inmueble y en el **ANEXO CUARTO** un inventario fotográfico levantado mediante comparecencia de la

Dirección de Catastro del Municipio con fecha 03 tres de agosto del 2013 dos mil trece, a efecto de constatar las condiciones de mantenimiento en que actualmente se encuentra dicho predio y sus construcciones e instalaciones.

DE LAS VALUACIONES DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA TRANSACCIÓN PROPUESTA

XXI. El inmueble ofrecido en dación de pago por el contribuyente (Club Campestre San Diego, en Pedregal de San Miguel) tiene una extensión superficial de 48,876 (cuarenta y ocho mil ochocientos setenta y seis) metros cuadrados y que, dentro de los mismos, la superficie construida es de 7,804 (siete mil ochocientos cuatro) metros cuadrados.

Si se considera hipotéticamente que el valor por metro cuadrado considerando sólo la superficie y no el valor de las construcciones en el Fraccionamiento Pedregal de San Miguel, de acuerdo a las Tablas de Valores aplicables al año 2013 de este Municipio, es de \$950.00 (novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) y siempre y cuando el predio sufriera subdivisiones que permitieran la lotificación así como construcción de diversas vialidades interiores, resulta entonces, a partir de una operación aritmética simple de multiplicación entre el valor por metro cuadrado y el número de metros cuadrados comprendidos dentro de la superficie del predio, que el valor a considerar respecto del mismo alcanzaría, en dicha hipótesis, **\$46,432,200 (CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, o un valor cercano a este.

XXII. Sin embargo, a pesar de lo anterior y debido a movimientos catastrales aplicados a la cuenta en que se albergan las referencias del inmueble referido con anterioridad y en razón de aplicación de deméritos en su valor por extensión y cualidades del predio, y por expresa solicitud y autorización del contribuyente, se ha determinado que el valor del inmueble, incluyendo las construcciones con que cuenta el mismo, será para el caso de aprobarse esta propuesta que plantea, de **\$33,982,472.00 (TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**.

XXIII. Si consideramos los razonamientos vertidos en el punto anterior, denotaría a la vista un notable beneficio al Municipio, en virtud de adquirir un inmueble a menor costo del que podría corresponderle de acuerdo a estimaciones comerciales. Hasta aquí, el ofrecimiento hecho por el contribuyente resulta favorable a los intereses patrimoniales del Municipio, en el sentido de que este se encontraría en la posibilidad de adquirir un inmueble como patrimonio y se tomaría como base o referencia de su valor el que catastralmente le debiera ser asignado aplicando dichos deméritos.

Cabe dejar claro, que en dicha condición, en valor de las construcciones e instalaciones con que cuenta ya el inmueble no cotizarían para los efectos de valuación del patrimonio que ofrece el contribuyente mediante dación en pago y, en dicho caso, los adquiriría el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, de modo gratuito.

de la presente Iniciativa y muy específicamente en el punto XV de la misma, de aplicarse los beneficios fiscales a los que tiene derecho el contribuyente y como lo ha solicitado que se consideren los mismos en su favor, el valor global del adeudo que se genera a partir de la suma de los diversos créditos fiscales existentes en su contra por concepto del Impuesto Predial, suman todos ellos la cantidad de **\$10,766,318.45 (DIEZ MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS 45/100 M.N.)**, debe concluirse que de la resta aritmética que se efectúe sobre el valor del predio ofrecido en dación de pago y el valor de los adeudos a cargo del contribuyente generaría una diferencia en favor de este último.

Así pues, se deduce que el valor de la diferencia existente entre el predio ofrecido y el valor del adeudo por compensar sería de hasta **\$23,216,153.55 (VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISES MIL CIENTOS ICNUEVA Y TRES PESOS 55/100 M.N.)** en favor del contribuyente, mismo que deberá ser compensado por el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga.

XXV. Para la compensación anterior, se propone que sea a partir de la enajenación mediante permuta de un terreno del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cuyo valor sea considerable y que por su vocación natural y proyección de crecimiento urbano no resulte perjudicial a los intereses de la propia Institución Municipal o del interés público.

Bajo los anteriores razonamientos, y una vez realizada una investigación por la Dirección de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga en torno a diversos predios de extensión y valor considerables para ofrecer dentro de la presente propuesta, **se da cuenta a este cabildo de la existencia y posible enajenación de dos predio ubicado en el fraccionamiento La Noria de Los Reyes, con los siguientes datos:**

CUENTA	SUPERFICIE m2	VALOR CATASTRAL
132U20548	15716.23	\$14,930,200.00
132U20549	7558.07	\$7,180,100.00
TOTAL:	23274.3	\$22,110,300.00

Los datos anteriores, se extraen de la información proporcionada por la Dirección de Catastro de este Municipio y del predio se hace referencia general en el **ANEXO SEXTO** que se integra a la presente Iniciativa.

XXVI. En concordancia de las operaciones aritméticas antes planteadas y consistentes en restar del valor asignado al inmueble ofrecido en dación en pago por el contribuyente, menos el cargo por el valor del adeudo de los créditos fiscales fincados en su contra por obligaciones del Impuesto Predial, menos el valor del inmueble ofrecido mediante permuta y que es propiedad del Municipio, resulta pues que la diferencia entre los valores que las partes involucrarían en las transacciones propuestas es de **\$1,105,853.55 (UN MILLÓN CIENTO CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRE SPESOS 55/100 M.N.)**

XXVII. De la diferencia de valores derivada de las operaciones anteriores y que representan el crédito a favor del contribuyente Antonio

Sánchez Ramírez, como resultado de la dación en pago de un terreno de su propiedad y de la aceptación mediante permuta de un predio propiedad municipal así como la extinción de los créditos fiscales fincados en su contra por retraso en el pago del Impuesto Predial, se ha estimado someter a consideración de este cabildo, garantizarlo de la siguiente manera:

- A.** Mediante el reconocimiento de adeudo que extienda el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a favor del Ciudadano Antonio Sánchez Ramírez por la cantidad de **\$552,926.77 (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS 77/100 M.N.)** los que serán pagados mediante un convenio de pago, considerando esta modalidad como la más adecuada en aras de las necesidades y criterios relativos a no comprometer en exceso y en perjuicio de la Institución Municipal y población del Municipio, las finanzas sanas que hasta hoy se guardan.
- B.** Mediante el reconocimiento de créditos en favor del contribuyente en la contabilidad de la Tesorería Municipal por la cantidad de **\$552,926.77 (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS 77/100 M.N.)** y que se hará válido en su favor única y exclusivamente para el pago de diversas prestaciones que este deba erogar al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, por futuros cargos relativos al Impuesto Predial de las cuentas que pretende regularizar para próximos ejercicios fiscales, multas de origen diverso, licencias municipales y cargos por servicios que generen un ingreso a costa del contribuyente y en general cualquier contribución a que se encuentre obligado frente al Municipio.

XXVIII. Con respecto a lo anterior, cabe señalar que existen antecedentes del acto de reconocimiento de adeudos en favor de personas físicas y morales contra pagos futuros de derechos y demás obligaciones fiscales a su cargo, pues este Cabildo ha reconocido a diversos fraccionadores con anterioridad por haber estos construido obras, instalaciones o dado mantenimiento a las mismas y que corresponden en estricto sentido al Municipio ejecutarlas. De ese modo, se ha garantizado el no comprometer el patrimonio municipal y las condiciones de liquidez necesarias para el desarrollo de las actividades y la prestación de servicios municipales, debido a que las mismas no le implican una erogación directa, así como que se garantiza que el crédito reconocido a favor del acreedor representará en lo futuro un ingreso o destino contra futuros cargos respecto del Municipio.

XXIX. Para mayor claridad de las operaciones a que se hace referencia en los puntos anteriores, se presentan los esquemas gráficos en que se representan los elementos de las transacciones que, en el caso de autorizarse y aprobarse, se ejecutarán con respecto de la presente solicitud e iniciativa.

VALOR CASA CLUB A ADQUIRIR MEDIANTE DACIÓN EN PAGO:	\$33,982,472.00
ADEUDO PREDIAL POR EXTINGUIR EN LA TRANSACCIÓN:	\$10,766,318.45
VALOR DE DOS PREDIOS POR PERMUTAR EN LA NORIA DE LOS REYES:	\$22,110,300.00
TOTAL:	\$32,876,618.45

VALOR DE LA DIFERENCIA:	\$1,105,853.55
PAGO EN EFECTIVO	\$552,926.77
RECONOCIMIENTO DE DERECHOS:	\$552,926.77

XXX. Como resultado de estas transacciones y aceptación de la propuesta de transacciones diversas celebradas con motivo de esta propuesta, cabe destacar además que el ciudadano y contribuyente interesado plantea a esta autoridad municipal celebrar los convenios o acuerdos de compromiso que resulten necesarios a fin de poner a disposición del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aquella información de la que disponga, que este a su alcance y que pudiera disponer en lo futuro, relativa a toda la información de personas que, en carácter de exiguos compradores de terrenos que eran de su propiedad, podrán ser requeridos del pago de las obligaciones fiscales a su cargo que se encuentren en rezago.

Lo anterior, debido a que en buena medida, las transacciones que ha celebrado el ciudadano o contribuyente han sido sobre inmuebles que no se encuentran edificados ni los datos asentados en los registros fiscales de este Municipio son suficientes en calidad para localizar a los deudores y alcanzar mayores niveles de posibilidad recaudatoria directa con los mismos, razón por la cual existe también un importante rezago recaudatorio en materia de cobro del Impuesto Predial y los Derechos por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado.

PROPOSICIONES Y ARGUMENTOS RESOLUTIVOS QUE MOTIVAN Y FAVORECEN LA PROPUESTA

XXXI. Por todo cuanto hasta aquí se ha expuesto, este H. Cuerpo Edilicio debe ponderar el hecho de que el Ciudadano Antonio Sánchez Ramírez, como lo manifiesta, tiene un genuino deseo de regularizar y negociar la condición que guardan los adeudos de los predios de su propiedad a favor del Municipio, por lo que, para el caso de autorizarse y aprobarse esta Iniciativa, el Municipio alcanzaría el logro de beneficios y objetivos como los siguientes:

- A.** La importante regularización, mediante una sola transacción de 463 cuentas del Impuesto Predial que, de lo contrario, provocarían la ejecución del mismo número de procedimientos y diligencias de cobro, así como las diligencias de embargo que sean necesarias a fin de cumplir con ello la obligación recaudatoria que pesa sobre el funcionario encargado de la Hacienda Pública Municipal y las Dependencias a su cargo en términos de los artículos 23 y 23 bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

- B.** Para el caso de comprometer el cumplimiento de dichas obligaciones mediante este esquema de cumplimiento voluntario, se favorecería la disminución en el rezago de diligencias de ejecución fiscal, así como la alta probabilidad de impugnaciones y en general defensas legales que el contribuyente podría manifestar ante esta autoridad y en su defecto ante el Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco, con respecto al origen, procedencia y valor de sus adeudos, así como la legitimidad y justificación de los créditos fiscales que deba hacer esta autoridad para emprender cada uno de los procedimientos de cobro respectivos.

En este punto, cabe resaltar la legitimidad de las pretensiones que plantea en torno a los beneficios fiscales a los que debe hacerse acreedor y que aún por la vía judicial, buscaría reconocer.

- C.** El Municipio adquiriría mediante la transacción por la dación de pago del contribuyente, de un bien inmueble con un valor menor al que catastralmente le podría estar asignado, por lo que este mero hecho le representaría ya una notoria ganancia o utilidad al Municipio de Tlajomulco. Incluso, dicha diferencia favorecería la futura celebración de transacción con respecto del mismo inmueble en favor de terceros, sea considerando al predio como un solo paño o incluso, autorizando su fraccionamiento en predios de menor superficie.
- D.** Consecuentemente al argumento anterior, es de estimarse que el valor de las construcciones que existen en el inmueble no causarían erogación alguna al Municipio dentro de la aceptación de la dación en pago o serían, por la naturaleza de la transacción, enajenadas a título gratuito, debido a que el valor de las mismas no se utiliza para cotizarse sobre el valor de la superficie del terreno y las mismas se encuentran, en su generalidad, en buenas condiciones para su funcionamiento o precisan adecuaciones y mejoras que no representarían altos gravámenes al Municipio.
- E. El Municipio adquiriría un predio y sus construcciones con vocaciones o usos idóneos, como se ha señalado en el cuerpo de esta Iniciativa, para el aprovechamiento directo de sus funcionarios públicos, del pueblo en general de Tlajomulco a través de Instituciones o Dependencias como las encargadas de promoción deportiva, cultural, desarrollo de la familia, adultos mayores y hasta de personas con capacidades diferentes. Así mismo, por su ubicación, antigüedad y vocación histórica y holística, el predio podría ser un espacio destinado para la realización de eventos de tipo cultural, deportivo, recreativo y político, aprovechando sus construcciones tradicionales típicas de la región.**
- F.** El Municipio enajenaría un inmueble de su propiedad cuya extensión, superficie, ubicación y características físicas, no importan un perjuicio patrimonial, ni desaprovechamiento de una futura reserva territorial y, por lo tanto, no se contraviene el interés público y los planes de desarrollo con que este Municipio cuenta.
- G.** Al establecerse que la final diferencia de las transacciones anteriores darían pie a la existencia de un crédito del que sería acreedor el ciudadano solicitante, pero que así mismo esta autoridad establecerá condiciones flexibles para el cumplimiento de las mismas, tales como la autorización de un convenio de pago a plazos y el reconocimiento de derechos para pagos futuros del contribuyente respecto del mismo

Municipio, se estima que las capacidades financieras del Municipio y sus niveles de deudas no se verían comprometidas y serían, en pronta fecha, resueltas.

- H.** Es de señalar que el marco en que se fundan la petición y transacciones pretendidas mediante la presente Iniciativa cuentan todas ellas con los debidos respaldos técnicos y jurídicos, lo que asegura la legalidad de los acuerdos que este cuerpo de ediles tome en la votación respectiva, así como no existe violación alguna a las obligaciones y responsabilidades a las que por ministerio de Ley nos encontramos sometidos.
- I.** Si bien la forma ordinaria de cumplir con las obligaciones pactadas o que por disposición de la ley deban de cubrirse, son en dinero o numerario, existen sin embargo, otras formas de extinción de las obligaciones, tal es el caso de la dación en pago, que tiene como único requisito la aceptación del acreedor y para la que se consideran como fundamentos legales los artículos 1578 y 1593 del Código Civil del Estado de Jalisco.

De lo anterior, podemos concluir que en torno a la forma de adquisición del inmueble en favor del Municipio y la extinción de la obligación fiscal del contribuyente, no existe impedimento alguno para autorizar esta forma de extinción de la obligación de pago de los créditos fiscales fincados por la Tesorería Municipal en contra del solicitante.

- J.** Mediante la implementación de este tipo de acuerdos y políticas, en que se privilegia el diálogo y consenso social en torno a la generación de una cultura de pago responsable de las obligaciones fiscales de nuestro Municipio, consolidaremos con aún mayor vigor los esfuerzos que esta Administración ha emprendido para abatir los importantes rezagos que existen en materia de las contribuciones locales.
- K.** Si en este punto consideramos que por las condiciones históricas de rezago de algunos fraccionadores o propietarios de considerables porciones de superficie de nuestro territorio Municipal, un esquema de cumplimiento flexible como este podría favorecer la mejora patrimonial del Municipio mediante formas diversas a la recaudación de dinero; claro está, cuando las capacidades y solvencia económicas del deudor no lo permiten.

Así pues, por los fundamentos y motivos ya expuestos dentro del cuerpo de esta Iniciativa y los Anexos que la acompañan como parte integral de la misma, someto a la alta y distinguida consideración del Pleno del H. Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco para su aprobación y autorización los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el turno a las Comisiones Edilicias de Hacienda Pública y Presupuesto, como convocante, así como a la de Patrimonio Municipal, como coadyuvante, de propuesta de dación en pago ofrecida por Antonio Sánchez Ramírez del predio ubicado en el Fraccionamiento Pedregal de San Miguel y que consiste en el inmueble y construcciones del denominado Club Campestre San Diego, con un valor de \$33,982,472.00 (TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y

DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

SEGUNDO.- Notifíquese mediante oficio el presente punto de acuerdo al Presidente Municipal, al Regidor Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Presupuesto y al Tesorero Municipal para su conocimiento, debido cumplimiento y para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 28 de Agosto del año 2013.



LIC. ISMAEL DE TORO CASTRO.

Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

La presente foja pertenece a la Iniciativa de acuerdo, por el que se aprueba y autoriza el turno a Comisiones de la propuesta de adquisición a favor del Municipio del Club Campestre San Diego, en el Fraccionamiento Pedregal de San Miguel, mediante dación en pago del C. Antonio Sánchez Ramírez, se enajena un predio propiedad municipal en Los Tres Reyes de Cajititlán a favor de este último y se le reconoce un crédito en su favor, para compensar los adeudos que presenta por rezago en el cumplimiento de la obligación de pago del Impuesto Predial.