

**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 Ayuntamiento Constitucional del Municipio 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 II, inciso a), 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 veintiocho de enero de 2010 dos mil diez, y demás relativos y aplicables que en derecho corresponda; tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste Pleno Municipal la siguiente:

**INICIATIVA DE ACUERDO CON  
CARÁCTER DE DICTAMEN**

Mediante la cual se propone que el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice la creación de un mecanismo de sustitución y prórroga de la obligación de desarrolladores de acciones urbanísticas privadas comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos para el otorgamiento de áreas de cesión para destinos y su debido equipamiento, a través de:

- a) La creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor del Municipio.
- b) La creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamientos Urbanos en Predios Municipales.

Con base en la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I.-** Las personas dentro de las garantías constitucionales establecidas en la Carta Magna de nuestro País, tal y como lo señala en su artículo 4, tienen el derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; así mismo las personas tienen el derecho de acceso al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado, garantizando estos derechos en la medida que sea necesaria.

Muchos de los lugares en los que se desarrollan y prestan los bienes y servicios para las personas, son inmuebles y espacios públicos propiedad de las

autoridades federales, estatales o municipales, los cuales tienen diferentes destinos, uno de esos destinos es espacio para equipamiento. Dichos espacios cuentan con una infraestructura específica y acorde a las actividades o servicios que en él se presten, con el fin de garantizar a los habitantes espacio adecuado para su desarrollo y bienestar, como lo estipula el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ya citado.

**II.-** Los Municipios tienen a su cargo la prestación de los servicios públicos que se le imponen en el artículo 115, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el numeral 79 la propia del Estado de Jalisco y 94 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco. Dentro de los artículos mencionados se señalan los servicios públicos a cargo de las autoridades municipales, los cuales requieren de creación de infraestructura, equipamiento, su conservación o mejoramiento.

La motivación de otorgar dichas atribuciones sobre la prestación de los servicios públicos a los Ayuntamientos, es con el fin de impulsar áreas prioritarias del desarrollo de sus habitantes y la búsqueda del bienestar social, teniendo una manera más accesible y eficaz para su cumplimiento, descentralizando la inversión pública, al igual que buscando que sean las autoridades locales las y más cercanas a la población las que atiendan las necesidades más inmediatas, para lo cual los municipios requieren de predios donde se pueda ampliar y mejorar la infraestructura para la prestación de los servicios públicos como el agua potable, drenajes, alcantarillado, tratamiento y disposición final de aguas y residuos sólidos no peligrosos, calles, parques, jardines, alumbrado público, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros y centros deportivos y culturales.

**III.-** Las bases para el ordenamiento del territorio y la regulación de la propiedad privada están establecidas en el párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde la Nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público dentro del marco legal donde se dicten las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**IV.-** Es así que la propia Constitución General de la República otorga al Municipio un orden jurídico propio, que no se encuentra subordinado al resto de órdenes jurídicos reconocidos por el Estado Mexicano, por lo que lo califica de *libre*, siendo gobernado por un Ayuntamiento de elección popular, con facultad reglamentaria conforme las leyes generales que en materia municipal emitan las legislaturas locales, las cuales solo darán las bases de la organización de la administración pública municipal, pero que el artículo 115 constitucional, en su fracción V, incisos a), b), d) y e), le concede al Municipio facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; facultades que deben apegarse a las legislación vigente, siempre y cuando no invadan o vulneren la autonomía municipal otorgada por la propia Constitución.

**V.-** Entonces, si la legislación secundaria es deficiente, los municipios están facultados incluso para reglamentar y ordenar su territorio en contra de las mismas, con la condicionante de no violentar el mandato constitucional.

En este entendido, el Código Urbano para el Estado de Jalisco no determina con precisión cuales son las bases generales en la materia, por el contrario, limita la facultad reglamentaria del Municipio al establecer, entre otras cosas, formas de administrar la utilización del suelo respecto de la entrega de áreas de cesión para destinos por los desarrolladores de acciones urbanísticas privadas, pues si bien es cierto que permite que dichas áreas de cesión sean permutadas por otros predios cuando las originales no sean útiles para los fines públicos, también es cierto que el artículo 177 del mencionado Código Urbano para el Estado de Jalisco, solo enlista los requisitos para autorizar dichas permutas, sin definir procedimientos o mecanismos para lograr que se materialicen dichas permutas; en consecuencia, el Ayuntamiento cuenta con plenas facultades para determinar los instrumentos jurídicos, de planeación y financieros para lograr que las permutas se realicen por predios y cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 177 de la legislación local en la materia, pues dada la naturaleza de las acciones urbanísticas, se les debe visualizar como verdaderos procesos con relaciones de tracto sucesivo, donde las permutas de áreas de cesión no pueden tener por finalidad el ingreso de su valor, con todos sus componentes, a la hacienda pública municipal, sino que es posible que se prorrogue la obligación de entrega de áreas de cesión para destinos de equipamiento al desarrollador de una acción urbanística privada, para que el Municipio pueda constituir reservas territoriales, mediante su adquisición con los recursos que se generen derivados de las permutas que se aprueben, donde el propio Municipio sustituya al desarrollador en esta obligación de entregar predios, pues en ninguna parte de la ley en la materia se prohíbe la creación de instrumentos, procedimientos o mecanismos para logra el fin último de contar con áreas de cesión para destinos equipadas y útiles para los fines públicos y la prestación de servicios a cargo del Ayuntamiento, como lo son la creación de Fondos Municipales o cuentas en administración para la adquisición de predios estratégicos para la ejecución de obras públicas donde se requiera de equipamiento urbano o éste tenga una alta demanda.

Todo lo anterior, además de tener sustento constitucional, ha sido revisado por el Poder Judicial de la Federación, el cual ha emitido la siguiente interpretación jurisprudencial:

*"Registro No. 177006*

*Localización:*

*Novena Época*

*Instancia: Pleno*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXII, Octubre de 2005*

*Página: 2062*

*Tesis: P./J. 136/2005*

*Jurisprudencia*

*Materia(s): Constitucional*

#### **ESTADO MEXICANO. ÓRDENES JURÍDICOS QUE LO INTEGRAN.**

*De las disposiciones contenidas en los artículos 1o., 40, 41, primer párrafo, 43, 44, 49, 105, fracción I, 115, fracciones I y II, 116, primer y segundo párrafo, 122, primer y segundo párrafos, 124 y 133 de la Constitución Política de los*

*Estados Unidos Mexicanos se advierte la existencia de cinco órdenes jurídicos en el Estado Mexicano, a saber: el federal, el local o estatal, el municipal, el del Distrito Federal y el constitucional. Este último establece, en su aspecto orgánico, el sistema de competencias al que deberán ceñirse la Federación, los Estados, los Municipios y el Distrito Federal, y corresponde a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como Tribunal Constitucional, definir la esfera competencial de tales órdenes jurídicos y, en su caso, salvaguardarla.*

*Controversia constitucional 14/2001. Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo. 7 de julio de 2005. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarías: Mariana Mureddu Gilabert y Carmina Cortés Rodríguez.*

*El Tribunal Pleno el once de octubre en curso, aprobó, con el número 136/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a once de octubre de dos mil cinco."*

"Registro No. 176928

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Octubre de 2005

Página: 2070

Tesis: P./J. 134/2005

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

**MUNICIPIOS. EL ARTÍCULO 115, FRACCIONES I Y II, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL RECONOCE LA EXISTENCIA DE UN ORDEN JURÍDICO PROPIO.**

*A partir de la reforma al citado precepto en mil novecientos ochenta y tres los Municipios han sido objeto de un progresivo desarrollo y consolidación de varias de sus facultades, como la de emitir su propia normatividad a través de bandos y reglamentos, aun cuando estaba limitada al mero desarrollo de las bases normativas establecidas por los Estados. Asimismo, como consecuencia de la reforma al artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en mil novecientos noventa y cuatro, se otorgó al Municipio la potestad de acudir a un medio de control constitucional (la controversia constitucional), a fin de defender una esfera jurídica de atribuciones propias y exclusivas. Por último, la reforma constitucional de mil novecientos noventa y nueve trajo consigo la sustitución, en el primer párrafo de la fracción I del mencionado artículo 115, de la frase "cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa", por la de "cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa", lo que no es otra cosa sino el reconocimiento expreso de una evolución del Municipio, desde la primera y la segunda reformas enunciadas, y que permite concluir la existencia de un orden jurídico municipal.*

*Controversia constitucional 14/2001. Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo. 7 de julio de 2005. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarías: Mariana Mureddu Gilabert y Carmina Cortés Rodríguez.*

*El Tribunal Pleno el once de octubre en curso, aprobó, con el número 134/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a once de octubre de dos mil cinco."*

"Registro No. 176953

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Octubre de 2005

Página: 2063

Tesis: P./J. 127/2005  
Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional

**LEYES ESTATALES EN MATERIA MUNICIPAL. DEBEN DETERMINAR LAS NORMAS QUE CONSTITUYEN BASES GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL Y LAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA.**

El artículo 115, fracción II, incisos a) y e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga a las Legislaturas Estatales dos atribuciones en materia municipal: la primera consiste en emitir las bases generales necesarias para conferir una homogeneidad básica al gobierno municipal, que establezcan los lineamientos esenciales de los cuales no puede apartarse en el ejercicio de sus competencias constitucionales; y la segunda, relativa a la emisión de disposiciones de detalle sobre esa misma materia aplicables solamente en los Municipios que no cuenten con reglamentación pormenorizada propia, con la peculiaridad de que en el momento en que éstos emitan sus propios reglamentos, las disposiciones supletorias del Congreso resultarán automáticamente inaplicables. De ahí que si el legislador estatal emitió una ley orgánica municipal en la que no distingue cuáles son las bases generales y cuáles las normas de aplicación supletoria por ausencia de reglamento municipal, resulta evidente que la autonomía jurídica del Municipio queda afectada, pues le es imposible distinguir cuáles normas le son imperativas por constituir bases generales, cuya reglamentación es competencia del Estado, y cuáles le resultan de aplicación supletoria. Por lo tanto, corresponde al Congreso Estatal, a través de la emisión de un acto legislativo, hacer esa clasificación y desempeñar su función legislativa a cabalidad, pues precisamente, en respeto al régimen federalista que rige al Estado mexicano, el Constituyente Permanente estableció que fueran las Legislaturas de los Estados las que previeran las reglas a que se refiere el precepto constitucional mencionado. En ese orden de ideas, no es atribución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sustituirse en el papel de la Legislatura Estatal y clasificar cada una de las normas que se contienen en el cuerpo normativo impugnado, máxime que con ello corre el riesgo de darles una categoría que no necesariamente coincidiría con la que la Legislatura le hubiera querido imprimir, lo que daría lugar a que este Alto Tribunal se sustituyera en el ejercicio de funciones que, de acuerdo con el artículo 115, fracción II, de la Constitución Federal, son propias y exclusivas de la Legislatura Estatal.

Controversia constitucional 14/2001. Municipio de **Pachuca de Soto**, Estado de Hidalgo. 7 de julio de 2005. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarías: Mariana Mureddu Gilabert y Carmina Cortés Rodríguez.

El Tribunal Pleno el once de octubre en curso, aprobó, con el número 127/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a once de octubre de dos mil cinco."

"Época: Décima Época  
Registro: 160810  
Instancia: PLENO  
TipoTesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Localización: Libro I, Octubre de 2011, Tomo 1  
Materia(s): Constitucional  
Tesis: P./J. 44/2011 (9a.)  
Pag. 294

[J]; 10a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Libro I, Octubre de 2011, Tomo 1; Pág. 294

**ORDEN JURÍDICO MUNICIPAL. PRINCIPIO DE COMPETENCIA (MUNICIPIOS COMO ÓRGANOS DE GOBIERNO).**

La validez de los reglamentos municipales previstos en la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no deriva de las

normas estatales (ni de las federales) sino directa y exclusivamente de la propia Ley Suprema. La articulación entre los ordenamientos federal, estatal y municipal se rige, en una serie de materias, por el principio de competencia. Así, cualquier conflicto entre normas pertenecientes a estos tres órdenes debe ser, en los ámbitos relevantes, solucionado exclusivamente a la luz del parámetro constitucional que opera la respectiva atribución y delimitación competencial. Si la relación entre normas estatales y municipales no pudiera en algún punto o ámbito material describirse sobre la base del principio de competencia -en contraposición al de jerarquía- la afirmación de que existe un "orden jurídico municipal" independiente y separado del orden estatal y del federal no tendría cabida, pues ningún sentido tendría afirmar que los Municipios son, en el contexto constitucional actual, "órganos de gobierno", o afirmar que la fracción II del artículo 115 referido contempla "reglamentos" que, lejos de ser asimilables a los reglamentos tradicionales de detalle de normas, están llamados a la expansión normativa y a la innovación, sirviendo -dentro del respeto a las bases generales establecidas por las Legislaturas, de contenido constitucionalmente acotado- para regular con autonomía aspectos específicos municipales en el ámbito de sus competencias, y para adoptar las decisiones que las autoridades estiman congruentes con las peculiaridades sociales, económicas, biogeográficas, poblacionales, culturales y urbanísticas del Municipio.

PLENO

CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL 18/2008. Municipio de Zacatepec de Hidalgo, Estado de Morelos. 18 de enero de 2011. Unanimidad de nueve votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Francisca María Pou Giménez.

El Tribunal Pleno, el ocho de septiembre en curso, aprobó, con el número 44/2011, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a ocho de septiembre de dos mil once."

"Registro No. 176952

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Octubre de 2005

Página: 2064

Tesis: P./J. 128/2005

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

**LEYES ESTATALES EN MATERIA MUNICIPAL. EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE INVALIDEZ RELATIVA CUANDO DERIVA DE LA OMISIÓN DE LAS LEGISLATURAS DE PRECISAR QUÉ NORMAS SON IMPERATIVAS A LOS MUNICIPIOS Y CUÁLES PUEDEN APLICAR SUPLETORIAMENTE.**

Cuando el legislador estatal emite una ley orgánica municipal en la que no distingue cuáles son bases generales de administración, tendentes a establecer un marco normativo homogéneo a los Municipios del Estado de conformidad con el artículo 115, fracción II, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y cuáles son normas de aplicación supletoria por ausencia de reglamento municipal, en términos de su inciso e), **la autonomía jurídica del Municipio actor queda afectada** y, en consecuencia, debe declararse la invalidez relativa de los preceptos reclamados, sólo **para el efecto de que se considere que no le son imperativos al Municipio actor** y que, por ello, **puede dictar sus propios reglamentos, aun en contra de lo que dichas disposiciones establezcan**, pues ante la falta de precisión de la naturaleza de las normas impugnadas referidas, aquél está en plena libertad de aplicarlas supletoriamente, o bien, de emitir sus propias normas para regir su desarrollo municipal, sin que con lo anterior se prejuzgue sobre la constitucionalidad de la normatividad que pudiera emitir el propio Municipio, ya que, en todo caso, ello sería objeto de un diverso análisis, ya sea en vía de amparo o de controversia

*constitucional. Lo anterior no afecta en modo alguno la facultad de la Legislatura Estatal para que, en cumplimiento al artículo segundo transitorio del Decreto por el que se declaró reformado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, emita una nueva ley en la que distinga la calidad de las normas a que se refiere el indicado artículo 115, fracción II, constitucional.*

*Controversia constitucional 14/2001. Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo. 7 de julio de 2005. Mayoría de ocho votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidentes: Genaro David Góngora Pimentel y Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarías: Mariana Mureddu Gilabert y Carmina Cortés Rodríguez.*

*El Tribunal Pleno el once de octubre en curso, aprobó, con el número 128/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a once de octubre de dos mil cinco."*

**VI.-** En la actualidad, muchos de los espacios o inmuebles que cuentan con equipamiento, han sido entregados o dados al Municipio por parte de Desarrolladores, como áreas de cesión para destinos, y han adquirido una gran importancia en el desarrollo de la población y su calidad de vida, ya que se han convertido en lugares de estratégicos para la prestación de los servicios públicos a los que está obligado esta Autoridad.

Las áreas de cesión para destinos de equipamiento, en muchas de las ocasiones se encuentran dentro de los Desarrollos Inmobiliarios con la finalidad de uso habitacional, pero también existen acciones urbanísticas para usos comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos, los cuales según los fines para los que son creados, tienen la obligación de otorgar a este Municipio un porcentaje de la superficie total bruta como área de cesión. En muchas de las ocasiones y respecto de estos usos de suelo no habitacionales, por no resultar útiles para fines públicos que el área de cesión se otorgue dentro de la superficie desarrollada, se han autorizado y celebrado contratos de permuta, con los cuales se busca que los predios permutados otorguen un beneficio real a la población para los fines públicos y la prestación de servicios públicos.

Existen dentro del patrimonio municipal propiedades que no cuentan con el equipamiento respectivo para su aprovechamiento en beneficio de la población, y al no contar con el equipamiento necesario, la prestación de los servicios públicos que obligatoriamente se deben de otorgar por el Municipio, representan un problema tanto para los habitantes, como para la Autoridad Municipal. Al no existir dicho equipamiento, se hace imposible la pronta prestación de los servicios públicos a las comunidades y la población en general, representando así también un mayor gasto de los recursos de este Ayuntamiento para poder prestarlos.

El numeral 175 del Código Urbano del Estado de Jalisco dispone la inmediata utilización de las áreas de cesión para destino como una condicionante para su recepción, sin embargo, existen diversos predios que ingresaron al patrimonio municipal, y no cuentan con dicho equipamiento. Evidenciando la necesidad de equipar dichos predios y acortar la brecha de necesidades que existen en este rubro por parte de nuestro gobierno.

**VII.-** Con esta problemática que aqueja a nuestro Municipio, cuya tasa de crecimiento poblacional para el periodo 2005 - 2010 alcanzó los 14.63 puntos porcentuales, según cifras del Consejo Estatal del Población (COEPO), es que se requiere de generar políticas públicas y mecanismos que faciliten el financiamiento de la inversión pública en equipamiento urbano y la adquisición de predios para reservas territoriales, lo cual es considerado de utilidad pública, acorde con lo establecido en los artículos 187, fracciones I y II, 190, 191, 194, 207, 208, fracción III, 213 y demás aplicables de Código Urbano para el Estado de Jalisco

**VIII.-** Dentro de la fracción XI, del artículo 5 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se define como áreas de cesión para destino aquellas que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad, siendo estas áreas de gran importancia para el desarrollo social y comunitario de los habitantes del Municipio.

De igual manera, en la fracción XXXV del artículo citado, se determina como equipamiento urbano al conjunto de inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas; lo que trae directamente a los ciudadanos un beneficio por el aprovechamiento de las áreas de cesión en la realización de diferentes actividades propias de la población.

Mientras tanto se entiende por reservas territoriales a aquellas áreas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o los Municipios; tal y como se define en la fracción LXV, del artículo 5 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**IX.-** El ordenamiento citado en el párrafo anterior, en su artículo 175, clasifica las áreas de cesión para destinos en dos tipos; el primero es el de cesiones para equipamiento, los que corresponden a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística privada, generalmente de expansión o crecimiento urbano, cede a título gratuito al municipio, al término de su acción urbanística, la superficie correspondiente; y el segundo son las cesiones para vialidad, que corresponden a las andadores, calles, calzadas o avenidas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, también las cede a título gratuito al municipio.

**X.-** Debido a la capacidad de crecimiento para el desarrollo inmobiliario que se tiene en el territorio de este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; se realizan a diario procesos para la construcción y edificación de acciones urbanísticas, las cuales van desde el uso habitacional hasta el agropecuario. Y como se mencionó en puntos anteriores y de conformidad a lo establecido por el artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las diversas acciones urbanísticas privadas que se desarrollan, deberán aportar a este Ayuntamiento un porcentaje de la superficie total a desarrollar como área de cesión, lo que en desarrollos inmobiliarios habitacionales y campestres ha resultado benéfico. Empero a lo anterior, y debido a que las acciones urbanísticas con fines comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos, se desarrollan en zonas de inutilidad para los fines públicos, la

Autoridad Municipal en conjunto con los Desarrolladores de dichas acciones, están facultados para celebrar permutas por terrenos fuera de las acciones urbanísticas que desarrollaron, ya que representan mayores beneficios para prestar servicios públicos o para que tengan una utilidad pública, ya que, de realizar la cesión de áreas dentro del inmueble desarrollado, no resultarían útiles para los fines públicos que busca esta Municipalidad, y como se señaló, dichas permutas han traído consigo beneficios mayores para los habitantes de alguna localidad y en general para la población.

Las permutas mencionadas siempre se han realizado con base a las reglas señaladas en el artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, entre las cuales, dentro la fracción IV, se señala que para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar. Así mismo siempre que se han celebrado las permutas conforme a lo señalado en la fracción VIII de la norma antes invocada, la cual si bien es cierto establece que en ningún caso podrá hacerse pago en efectivo por el área de cesión y únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o que asegure políticas de conservación, también es cierto que este es un requisito y que la legislación en la materia es omisa en dar las bases para establecer los mecanismos de cómo se podrán llevar a cabo estas permutas de áreas de cesión para destinos, por lo que el Ayuntamiento cuenta con plenas facultades para definir estos mecanismos.

**XI.-** Algunos de los terrenos permutados que se han entregado a este Ayuntamiento, aún no han sido equipados, pues la adquisición de las superficies se han realizado para traer beneficios a la población en un mediano o largo plazo, conforme a la proyección del crecimiento poblacional o el desarrollo del Municipio, que se actualiza con la emisión del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de cada Distrito, todos para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; lo que trae como consecuencia que los predios públicos propiedad de este Municipio, se encuentren carentes de equipamiento urbano de los centros de población.

**XII.-** En virtud de lo anterior, se tiene la necesidad de crear dos Fondos Municipales, el primero que tendrá por objeto recibir recursos financieros equivalentes al valor de las áreas de cesión para destinos que se tengan que otorgar en acciones urbanísticas con fines comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos, en zonas no útiles para el Municipio; y el empleo de la cantidad recaudada para la adquisición de predios estratégicos para el Municipio, los cuales constituyan reservas territoriales que brinden mayores beneficios a la población, en la prestación de los servicios públicos urbanos y para el desarrollo de actividades sociales y económicas. El segundo Fondo Municipal tendrá por objeto percibir recursos financieros equivalentes al costo valuado de la infraestructura y equipamiento de las áreas de cesión para destinos en zonas no útiles para el Municipio, para la creación de infraestructura, equipamiento o mejoramiento de las reservas territoriales propiedad Municipal o que se adquieran a nombre de éste.

La creación de los fondos mencionados complementará lo dispuesto en la fracción VIII, del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a

efecto de materializar permutas por suelo, para que se constituyan reservas territoriales o se aseguren políticas de conservación creando los mecanismos para tales efectos; los recursos que se obtengan bajo estos conceptos, se destinarán con el único fin de adquirir, previa aprobación del Pleno de este Ayuntamiento en Sesión, predios a nombre del Municipio que como lo marca el ordenamiento urbano estatal, constituyan reservas territoriales que representen y otorguen beneficios directos para la prestación de los servicios a cargo del Municipio y que sean útiles para los fines públicos, así como para la creación de infraestructura, equipamiento o mejoramiento de los predios municipales.

Con los fondos anteriores, esta Autoridad Municipal sólo prorrogará el cumplimiento de la obligación de adquirir predios que constituyan reservas territoriales en favor del Municipio, así como la creación de infraestructura y mejoramiento de predios Municipales, conforme a lo dispuesto por el artículo 177 del Código Urbano. Así mismo, con estos mecanismos, este Municipio podrá crear infraestructura, equipamiento o mejoramiento en áreas específicas y con proyectos estratégicos que permitan el desarrollo de actividades que sirvan para la prestación de servicios públicos en beneficio de los ciudadanos.

En relación a lo anterior, el Ayuntamiento, en sustitución del Desarrollador, tendrá la capacidad de incorporar a su patrimonio, las reservas territoriales de acuerdo a las necesidades existentes y de conformidad al programa y planes parciales de desarrollo urbano municipales y a estudios o proyectos que se pretendan realizar, dejando de esta manera en plena libertad a la Autoridad Municipal, para que, de forma minuciosa y de conformidad a la necesidad que exista en la zona o localidad, sean adquiridos predios con finalidad pública y de prestación de los servicios municipales que está obligado a otorgar el Municipio.

De la recepción de los recursos en forma separada, dentro de cada Fondo Municipal, de las cantidades resultantes del avalúo realizado por perito especializado en la materia de la superficie que se deba entregar como área de cesión para destinos y del valor equivalente a la infraestructura y el equipamiento del área que se debiere recibir, este Municipio tendrá la posibilidad de brindar mayores servicios a la población con los terrenos que se adquieran; así mismo se podrá crear la infraestructura, equipamiento o mejoramiento de las áreas de cesión ya existentes, que serán utilizadas para prestar a las personas los servicios urbanos que les permitan desarrollar las actividades de interacción social, comunitaria y económica de manera benéfica para todo el Municipio.

**XIII.-** Como se menciona en el punto anterior, los fondos que se crearán, sólo recibirán recursos de las acciones urbanísticas de carácter privado que se desarrollen en el Municipio con fines comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos; pues los Promotores de desarrollos con fines habitacionales y campestres, otorgan sus áreas de cesión para destinos de equipamiento o vialidades dentro del Desarrollo Inmobiliario autorizado, es decir, no podrán ser permutadas, ya que dichas áreas cumplen con la finalidad señalada en el artículo 4 de la Carta Magna del País, referente a la facultad de las personas a gozar de un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; así como el derecho al acceso al

disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, garantizando estos derechos en la medida que sea necesaria.

**XIV.-** Debe señalarse que los fondos que se obtengan dentro por medio de los mecanismos que se crean, serán con el único objeto de adquirir predios que constituyan reservas territoriales en favor del Municipio, así como la creación de infraestructura y mejoramiento de predios Municipales, conforme a lo dispuesto por el artículo 177 del Código Urbano; sin que exista posibilidad alguna que los recursos de las cuentas mencionadas, puedan asignarse como gasto corriente o destinarse a cualquier otro rubro de gasto que sufrague el Ayuntamiento, pues de hacerlo de esta manera se violaría lo estipulado en la norma invocada.

**XV.-** Según lo establecido por el artículo 67, en sus fracciones I y III, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, al Encargado de la Hacienda Municipal, es el funcionario competente para verificar la recaudación de las contribuciones municipales, así como cuidar de la puntualidad de los cobros, de la exactitud de las liquidaciones, de la prontitud en el despacho de los asuntos de su competencia y del buen orden y debida comprobación de las cuentas de ingresos y de egresos; así como aplicar los gastos del Municipio.

Con relación a lo anterior, según lo señalado por el numeral 48 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el Encargado de la Hacienda Municipal es el Tesorero Municipal, quien conforme a la fracción XVII, del artículo citado, está facultado para que efectúe la recaudación y cobro de impuestos, contribuciones especiales, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones; por lo que con el fin de cumplir de manera íntegra, correcta y responsable de la recaudación de los valores equivalentes al avalúo del suelo y del costo de la creación de infraestructura y equipamiento de las áreas de cesión, se faculta e instruye al Tesorero Municipal para que realice la recepción, resguardo y erogación de los recursos que por estos conceptos se recauden en las cuentas municipales, con la instrucción de que las cantidades recibidas mediante los Fondos Municipales que tienen por objeto la obtención de recursos destinados a la adquisición de predios que constituyan reservas territoriales en favor del Municipio y la creación de infraestructura, equipamiento o mejoramiento de predios municipales, sea destinado en su 100% cien por ciento para lograr los fines de su creación, prohibiendo que dichos recursos puedan usarse en un rubro diferente a la adquisición de predios para reservas territoriales o la creación de infraestructura, equipamiento o mejoramiento de predios propiedad del Municipio.

**XVI.-** Las atribuciones de generación, rehabilitación, ampliación, atención, mantenimiento, dotación de infraestructura o mejoramiento de las para la prestación de los servicios públicos municipales y su equipamiento, recaen en la Coordinación de Servicios Públicos, la Dirección General de Obras Públicas, la Dirección General de Ordenamiento Territorial y sus dependencias subordinadas, en sus respectivas áreas de competencia, tal y como lo señalan los artículos 67 bis de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el 66, 69 bis, 70, 71 y 72 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en vigor con base en el Programa Municipal del Desarrollo Urbano, los planes

parciales de desarrollo urbano y los programas de obra pública, deberán estudiar, analizar y proponer al Ayuntamiento la aceptación o no de las permutas de áreas de cesión para destinos de equipamiento, respecto de las acciones urbanísticas de carácter privado comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos, justificando la inutilidad para fines públicos de aquellas superficies que correspondan entregar a título gratuito al Municipio dentro de los predios donde se pretendan desarrollar estas acciones urbanísticas, o bien, ponderando la mayor utilidad de otros predios para ser adquiridos y equipados por el Gobierno Municipal con los recursos financieros que se recaben en los Fondos Municipales que en esta ocasión se proponen, previa autorización y aprobación que se tome en Sesión por parte del Ayuntamiento.

**XVII.-** Así también debe señalarse, que en lo que corresponde a la adquisición de predios para reservas territoriales con fines públicos y de prestación de servicios, además de lo señalado en los expositivos que antecede, se deberá seguir las reglas establecidas en el artículo 90 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el que se transcribe a continuación:

*"Artículo 90. Para adquirir bienes inmuebles a título oneroso, es necesaria la aprobación que haga el Ayuntamiento del dictamen que le presenten las comisiones respectivas, y que cumpla con los siguientes requisitos:*

*I. 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;*

*II. Que el vendedor acredite la propiedad del inmueble con el título correspondiente, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el precio pactado no exceda del valor que le asigne el avalúo comercial que practique un perito valuador; y*

*III. Que en la adquisición de terrenos de propiedad de los núcleos de población ejidal y comunal, se acredite el cumplimiento de los requisitos y acuerdos establecidos en la legislación agraria.*

*De no cumplirse lo establecido en las fracciones que anteceden, la compra será nula de pleno derecho y serán sujetos de responsabilidad quienes la hubiesen autorizado..."*

**XVIII.-** El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, es una entidad pública investida de personalidad jurídica y patrimonio propio, integrada por una asociación de vecindad asentada en su circunscripción territorial; es parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco; constituye un gobierno con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines; es autónomo en lo concerniente a su régimen interior y en el manejo de su hacienda. Se constituye en una comunidad de vida, cuya misión consiste en proteger y fomentar los valores humanos que generen las condiciones de armonía social y del bien común; con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 73, 88 y 89 de la propia del Estado de Jalisco; los arábigos 1, 2, 4, 37 y demás aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, los numerales 1, 5, 9, 21, 22, del Reglamento de Gobierno y

Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del 2010.

**XIX.-** De la misma manera el propio Ayuntamiento, como máximo órgano de Gobierno del Municipio, cuenta con la facultad para aprobar y aplicar sus disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia; tal y como se señala en la fracción II del artículo 37 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, por lo que es libre administrar sus bienes y patrimonio municipal que resulten convenientes para proyectos sociales y asistenciales sin fines de lucro, a través de actos regulados por el derecho, con sustento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción V de la Constitución General de la República, 80 de la Constitución Local, 82, 84 y 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 32 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**XX.-** Por los fundamentos y motivos ya expuestos se somete a consideración del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco para su aprobación y autorización el siguiente:

### **PUNTO DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la creación de un mecanismo de sustitución y prórroga de la obligación de desarrolladores de acciones urbanísticas privadas comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos para el otorgamiento de áreas de cesión para destinos y su debido equipamiento.

**SEGUNDO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor del Municipio, el cual tendrá por objeto recibir recursos financieros equivalentes al valor de las áreas de cesión para destinos de equipamiento que se tengan que otorgar en desarrollos inmobiliarios con fines comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos, en zonas que no sean útiles para los fines públicos del Municipio; y el empleo de la cantidad recaudada para la adquisición de predios estratégicos para el Municipio, los cuales constituyan reservas territoriales y brinden mayores beneficios a la población, en la prestación de los servicios públicos municipales y para el desarrollo de actividades sociales y económicas. Adquisición que será previamente aprobada y autorizada por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión de Ayuntamiento.

**TERCERO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación y/o Mejora de Infraestructura y Equipamientos Urbano en Predios Municipales, que tendrá por objeto percibir recursos financieros equivalentes al costo valuado de la infraestructura y equipamiento de las áreas de cesión para destinos, en zonas que no sean útiles para los fines públicos del Municipio, para la creación de infraestructura, equipamiento, ampliación, rehabilitación o

mejoramiento de las reservas territoriales propiedad Municipal o que se adquieran a nombre de éste.

**CUARTO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza al Tesorero Municipal para que en el uso de sus facultades y atribuciones lleve a cabo la captación de recursos de los dos fondos antes descritos; con la instrucción que las cantidades recibidas mediante en las cuentas de los Fondos Municipales citados, sean destinados en su 100% cien por ciento para la persecución de los fines descritos. Prohibiendo que dichos recursos, puedan usarse como gasto corriente o cualquier otro gasto diverso al autorizado en el cuerpo de la presente.

**QUINTO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba, autoriza e instruye al Jefe de la Coordinación de Servicios Públicos y al Director General de Obras Públicas para que, en el orden de sus respectivas facultades y atribuciones, administren y asignen los recursos recibidos en el Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor del Municipio materia del presente punto de acuerdo, única y exclusivamente con la autorización y aprobación del Pleno del Ayuntamiento tomado en Sesión de Ayuntamiento en la adquisición de predios observando lo estipulado en el artículo 90 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**SEXTO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba, autoriza e instruye al Jefe de la Coordinación de Servicios Públicos para que realice el despacho y seguimiento de los asuntos que correspondan al Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura en Predios Municipales.

**SÉPTIMO.-** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y determina que los desarrolladores de acciones urbanísticas privadas comerciales, industriales, de servicios, turísticos, granjas y huertos que cumpla con los parámetros descritos en el presente dictamen, en cualesquiera de sus dos variantes, o las dos en un solo caso, quedarán liberados de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destino y su equipamiento según sea el caso, previa aprobación del Pleno del Ayuntamiento de la solicitud de permuta que presenten ante la Coordinación de Servicios Públicos.

**OCTAVO.-** Se instruye a la Coordinación de Servicios Públicos, a la Dirección General de Obras Públicas y a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, para que de manera conjunta proyecten en un término no mayor a 30 días hábiles un ordenamiento municipal que norme la operación y ejecución de los dos fondos creados.

**NOVENO.-** Este Ayuntamiento en Pleno determina la prohibición expresa en cuanto a la utilización del mecanismo descrito en el presente punto de acuerdo, en acciones urbanísticas de carácter habitacional y campestre descritas en el Reglamento Estatal de Zonificación o los instrumentos de planeación urbana en vigor, por lo que la Coordinación de Servicios Públicos,

sin mayor trámite, estará facultada para declarar improcedente aquellas solicitudes de permutas de áreas de cesión para destinos en este sentido.

**DÉCIMO.-** Notifíquense mediante oficio los presentes puntos de acuerdo al Presidente Municipal, al Tesorero Municipal, al Contralor Municipal, al Jefe de la Oficina de la Coordinación de Servicios Públicos, al Jefe de la Oficina de la Coordinación de Proyectos Estratégicos, al Director General de Obras Públicas, al Director General de Ordenamiento Territorial, a la Directora General de Transparencia, al Director Jurídico, al Director de Catastro Municipal, al Director de Actas, Acuerdos y Seguimiento, al Director de Integración y Dictaminación, a la Directora de Finanzas, al Director de Ingresos, a la Directora de Contabilidad y a la Directora de Procesos de Administración para su conocimiento, en su caso, debido cumplimiento y los efectos legales a que haya lugar.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Regístrese en el libro de actas de sesiones correspondiente.

A t e n t a m e n t e.

"2013, Año de Belisario Domínguez y 190 Aniversario de la Fundación del  
Estado Libre y Soberano de Jalisco"  
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; a 23 de Mayo del año 2013.

**LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.**

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

*La presente hoja forma parte de la iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen, para la creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en favor del Municipio. Así como la creación de un Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación de Infraestructura en Predios Municipales.*