

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

La **Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal** del Ayuntamiento Constitucional de este lugar, a cargo de los suscritos, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 20 fracciones II y V, 66 fracción I, 105 fracción IV, 107 y 110 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, somete a su consideración, la presente **INICIATIVA DE ACUERDO** con carácter de **DICTAMEN**, que tiene por objeto que este Órgano de Gobierno apruebe y autorice:

- a) La desincorporación del dominio público del Municipio, para pasar al dominio privado del Municipio, del bien inmueble propiedad municipal, identificado como área de cesión número 9 nueve (CS-9), ubicado en el fraccionamiento "La Rioja" con superficie de 5,401.37 m² (cinco mil cuatrocientos cuadrados uno punto treinta y siete metros cuadrados);
- b) La permuta del inmueble referido en el inciso anterior, por un inmueble de propiedad particular de 30,007.16 m² (treinta mil siete punto dieciséis metros cuadrados) ubicado en la cabecera municipal, para destinarse al equipamiento urbano y/o espacios verdes abiertos y recreativos; y
- c) Por efecto de lo anterior, la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano 03 El Palomar y Distrito Urbano 01 Tlajomulco Centro.

Y para su merito y procedencia formulamos la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- De conformidad con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), se denomina Equipamiento Urbano: "Al conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad, se estima que la aquí anotada es la



suficientemente amplia como para permitir la inclusión de todos los elementos del equipamiento urbano”.

Similarmente, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco (adoptado como Reglamento Municipal de Zonificación aplicable en este Municipio, por acuerdo del Ayuntamiento), precisa que: *“Las zonas de Equipamiento Urbano son el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en: I.- Equipamiento vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales; II.- Equipamiento barrial: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales; III.- Equipamiento distrital: estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos; IV.- Equipamiento central: las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos; y V.- Equipamiento regional: estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras”.*

Por otra parte cabe mencionar, a manera informativa, que el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, esta conformado por subsistemas que establecen los lineamientos y criterios que se deben aplicar para la dotación del equipamiento urbano. Enseguida anotamos la descripción de cada subsistema que respaldan y regulan la dotación para poblaciones hasta de 50,000 habitantes, como es el caso de Distrito Urbano 01 Tlajomulco Centro (cabecera municipal y su área de influencia).

a).- El subsistema de **Educación**, su equipamiento está integrado por establecimientos en los que se imparte a la población los servicios educacionales, ya sea en aspectos generales de la cultura humana o en la capacitación de aspectos particulares y específicos de alguna rama de las ciencias o de las técnicas.

La educación se estructura por grados y niveles sucesivos de acuerdo con las edades biológicas de los educandos; por otra parte, dentro de estos niveles se orienta a diferentes aspectos técnicos, científicos o culturales, que permiten el manejo de los mismos de manera especializada.



Su eficiente operación desde el nivel elemental hasta el superior es fundamental para el desarrollo económico y social; así mismo, para que cumpla con el objetivo de incorporar individuos capacitados a la sociedad y al sistema productivo, contribuyendo al desarrollo integral del país.

Por otra parte, se estima que un mayor nivel de escolaridad permite a la población hacer un mejor uso y aprovechamiento de otros equipamientos y servicios, como son los del sector salud, asistencia social, cultura, recreación, deporte, entre otros, ampliando la posibilidad del desarrollo individual y del bienestar colectivo.

Los elementos que integran este subsistema son atribución genérica de la Secretaría de Educación Pública; sin embargo, en muchos casos se establecen en coordinación con los gobiernos estatales o municipales y pueden operar con el carácter de autónomos;

JARDIN DE NIÑOS: Para su establecimiento se recomiendan módulos tipo de 9 y 6 aulas. Su dotación se considera indispensable en localidades con 2,500 habitantes y más.

CENTRO DE ATENCION PREVENTIVA DE EDUCACION PREESCOLAR: Su dotación se recomienda en localidades mayores de 50,000 habitantes, mediante un módulo tipo de 6 aulas.

ESCUELA PRIMARIA: Su dotación se considera necesaria en localidades mayores de 2,500 habitantes, para lo cual se recomiendan módulos tipo de 18, 12 y 6 aulas, a seleccionar de acuerdo a la cantidad de población por atender.

CENTRO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO: Se debe considerar su instalación en localidades de 10,000 habitantes en adelante, para lo cual se definió el módulo tipo de 6 talleres.

TELESECUNDARIA: Su dotación se recomienda en localidades menores de 5,000 habitantes, siempre y cuando no exista secundaria formal; para ello se recomienda un módulo tipo de 6 aulas máximo. Eventualmente se ubica en áreas urbanas populares en proceso de poblamiento, cuando no se justifica aún una secundaria formal.

SECUNDARIA GENERAL: Su dotación se debe considerar en localidades de 5,000 habitantes en adelante, para lo cual se recomiendan módulos tipo de 15 y 10 aulas.



SECUNDARIA TECNICA: Se considera elemento alternativo a la secundaria general en localidades hasta de 10,000 habitantes; o bien, indispensable en localidades mayores de 10,000 habitantes. Para su implementación se recomiendan módulos tipo de 12, 9 y 6 aulas.

PREPARATORIA GENERAL: Su dotación se considera necesaria en localidades mayores de 10,000 habitantes, para lo cual se proponen módulos tipo de 17, 10 y 6 aulas.

PREPARATORIA POR COOPERACION: Su dotación se considera necesaria en localidades mayores de 10,000 habitantes, proponiendo para ello módulos tipo de 17, 10 y 6 aulas.

b).- El subsistema **Cultura** su equipamiento está integrado por el conjunto de inmuebles que proporcionan a la población la posibilidad de acceso a la recreación intelectual y estética así como a la superación cultural, complementarias al sistema de educación formal.

Los inmuebles se caracterizan por reunir las condiciones necesarias para fomentar la lectura y el estudio, así como integrar a la comunidad al campo de la actividad artística y cultural, propiciando la ocupación del tiempo libre en actitudes positivas.

Este equipamiento apoya al sector educación y contribuye a elevar el nivel intelectual y el acervo cultural de los habitantes.

BIBLIOTECA PUBLICA MUNICIPAL: Este elemento se recomienda para ubicarse en localidades de 2,500 habitantes en adelante y en particular en zonas urbanas populares, para lo cual se establecen módulos arquitectónicos tipo de 24, 48 y 72 sillas en sala de lectura, a utilizar alternativamente en función de la cantidad de población a servir.

MUSEO LOCAL (INAH): Su localización se recomienda en localidades de 10,000 habitantes en adelante, para lo cual se plantea un módulo tipo de 1,400 m² de área de exhibición con 2,025 m² de superficie total construida y 3,500 m² de terreno.

CASA DE CULTURA: Este tipo de equipamiento es recomendable que se establezca en localidades mayores de 5,000 habitantes y puede ser diseñado ex profeso o acondicionado en inmuebles existentes; sin embargo, hay que tomar en cuenta los espacios y superficies considerados en los módulos tipo dispuestos, con superficie construida total de 3,802; 1,900 y 768 m².



CENTRO SOCIAL POPULAR: Su dotación se recomienda en localidades mayores de 5,000 habitantes, mediante módulos tipo de 2,500; 1,400 y 250 m² construidos.

c).- El equipamiento del subsistema de **SALUD** está compuesto por el primer nivel de atención, donde resuelve el 85% de la atención médica institucional a través de las Unidades de Medicina Familiar, las unidades del segundo nivel son los hospitales generales de sub zona y los hospitales generales de zona donde se atiende aproximadamente el 12 % de los casos.

El tercer nivel de atención médica se destina exclusivamente a resolver padecimientos complejos, que requieren servicios de alta especialización y atiende aproximadamente el 3 % de la demanda total.

CENTRO DE SALUD RURAL PARA POBLACION CONCENTRADA: Se ubica en localidades de más de 2,500 y menos de 15,000 habitantes y población de responsabilidad y cobertura de 3,000 a 9,000 habitantes; para ello, se recomiendan tres prototipos de 3, 2 y 1 consultorios a instalarse en una superficie total de terreno de 600 m².

CENTRO DE SALUD URBANO: Se ubica en localidades de más de 15,000 habitantes, para lo cual se deberán considerar los tres módulos tipo establecidos, de 3, 5 y 6 consultorios, con una superficie de terreno de 1,200 m².

CENTRO DE SALUD CON HOSPITALIZACION: La unidad debe tener de tres a seis equipos de salud; cada equipo conformado por un médico general y dos auxiliares de enfermería que atenderán a 3,000 habitantes, además contará con técnicos, paramédicos y cirujano general.

HOSPITAL GENERAL: Se ubica en localidades con población de 10,000 a 100,000 habitantes, con una población de responsabilidad de 20,000 a 180,000 habitantes, considerando su área regional operativa de cobertura.

UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR: Su ubicación se recomienda en localidades mayores de 10,000 habitantes estableciendo cualquiera de los módulos tipo, constituidos por 1, 2, 3, 5, 10 y 15 consultorios respectivamente.

UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR: Existen cinco tipos de Unidades de Medicina Familiar, a ubicar en localidades con una población entre 10,000 y 100,000 habitantes ó 1,500 y 12,000 derechohabientes: unidades con 1 y 2 consultorios de medicina familiar; con 2 consultorios de medicina familiar y 1 de odontología; con 3



consultorios de medicina familiar, 1 de odontología y 1 de medicina preventiva; y con 3 consultorios de medicina familiar, 1 de odontología, 1 de gineco-obstetricia y 1 de medicina preventiva.

PUESTO DE SOCORRO: Es recomendable su establecimiento en localidades mayores a 5,000 habitantes y en cabeceras municipales; en ciudades mayores de 50,000 habitantes, está condicionado a la no existencia de centros de atención de urgencias de otros organismos de Salud, o bien, operará como unidad complementaria al Sector Salud.

CENTRO DE URGENCIAS: Para su dotación se recomienda utilizar módulos tipo de 6 ó 12 camas censables, en un terreno de 1,500 m² para ambos casos. Deberán establecerse en localidades de 10,000 habitantes en adelante; en ciudades mayores de 50,000 habitantes, está condicionada su ubicación a la no existencia de centros de urgencias de otras instituciones del Sector Salud, o bien, se establecerá como unidad complementaria.

CENTRO ASISTENCIAL DE DESARROLLO INFANTIL: Se considera elemento indispensable en localidades mayores de 10,000 habitantes. Para su establecimiento, se recomiendan módulos tipo de 3 y 6 aulas.

CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO: Se recomienda su dotación en localidades mayores de 5,000 habitantes, para lo cual se sugieren tres módulos tipo constituidos por 10, 7 y 5 aulas, en una superficie de terreno de 2,400 m² en todos los casos.

d).- El subsistema de **COMUNICACIONES Y TRANSPORTE** su equipamiento está integrado por establecimientos cuyos servicios de transmisión de información y mensajes, permiten el contacto periódico entre personas, grupos sociales e instituciones, proporcionando comodidad, ahorro de tiempo y recursos en la realización de actividades que apoyan el desarrollo socioeconómico y la convivencia social, propiciando la integración cultural de la población en el contexto nacional.

Los elementos que integran este subsistema son los correspondientes a las áreas de correos, telégrafos y teléfonos.

AGENCIA DE CORREOS: Se ubica en localidades mayores de 2,500 habitantes, para lo cual se concerta con particulares avalados por autoridades locales para la atención de los servicios que proporciona.



ADMINISTRACION DE CORREOS: Su localización se recomienda en localidades mayores de 10,000 habitantes con cobertura para el centro de población y su área de influencia.

OFICINA TELEFONICA AGENCIA DE CORREOS: Se ubica en localidades mayores de 2,500 habitantes, para lo cual se concerta con particulares avalados por autoridades locales para la atención de los servicios que proporciona.

e).- El subsistema **RECREACION** cuyo equipamiento que integra es indispensable para el desarrollo de la comunidad, ya que a través de sus servicios contribuye al bienestar físico y mental del individuo y a la reproducción de la fuerza de trabajo mediante el descanso y esparcimiento.

Es importante para la conservación y mejoramiento del equilibrio psicosocial y para la capacidad productora de la población; por otra parte, cumple con una función relevante en la conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Está constituido por espacios comunitarios que conforman de manera importante el carácter de los centros de población; éstos generalmente, están complementados con árboles y vegetación menor, así como diversos elementos de mobiliario urbano, para su mejor organización y uso por la comunidad.

Propician la comunicación, interrelación e integración social, así como la convivencia con la naturaleza y la conservación de la misma dentro de las áreas urbanas, coadyuvando al mejoramiento ecológico de las mismas.

PLAZA CIVICA: Su implementación se recomienda en localidades mayores de 5,000 habitantes; sin embargo, puede requerirse en localidades más pequeñas conforme a las tradiciones, costumbres o necesidades de las mismas. Para ello se plantean módulos de 16,000; 4,480 y 1,120 m² de superficie de plaza.

JUEGOS INFANTILES: Su instalación es necesaria en localidades a partir de 2,500 habitantes, proponiendo para ello módulos de 5,500; 3,500 y 1,250 m² de terreno, los cuales pueden variar en función de las necesidades específicas.

JARDIN VECINAL: Su dotación se recomienda en localidades mayores de 5,000 habitantes, aunque puede requerirse en comunidades más pequeñas; para lo cual se sugieren módulos con superficie de 10,000; 7,000 y 2,500 m² de terreno.

PARQUE DE BARRIO: Su dotación se recomienda en localidades mayores de 10,000 habitantes para lo cual se definieron módulos tipo de 44,000; 30,800 y 11,000 m² de terreno, los cuales pueden variar en función a las necesidades específicas.



f).- Subsistema **ADMINISTRACION PÚBLICA**: Los elementos que integran este subsistema son fundamentales en la organización y buen funcionamiento de la sociedad en su conjunto y en general de los centros de población.

El equipamiento para la administración permite el contacto entre las instituciones públicas y la población, facilitando las funciones de gobierno y la solución a diversos problemas de la comunidad.

En cuanto al destinado a seguridad y justicia, facilita las acciones de regulación de las relaciones entre los individuos y organizaciones sociales, proporcionando seguridad a la comunidad para que se desarrolle en un ambiente de tranquilidad y equilibrio social.

DELEGACION MUNICIPAL: Inmueble donde se localiza la sede del suplente o Alcalde Primero del Presidente Municipal, en localidades relevantes de un municipio que no son cabecera municipal y, eventualmente, en zonas urbanas con características especiales que lo ameriten y así sea aprobado por el Ayuntamiento.

En este equipamiento se llevan a cabo las funciones de apoyo administrativo, sin sustituir al Ayuntamiento, contando con área de oficinas, administración y servicios, vestíbulo y zona de espera, estacionamiento y áreas verdes.

OFICINAS DE HACIENDA ESTATAL: Elemento también conocido como Recaudación de Rentas del Estado, está destinado a realizar las actividades administrativas y de recaudación de las rentas del erario estatal.

Generalmente se deben localizar en cabeceras municipales, o en localidades mayores de 50,000 habitantes, o bien en localidades menores cuando por sus actividades económicas específicas lo demanden.

MINISTERIO PÚBLICO ESTATAL: Inmueble donde se encuentran los Agentes del Ministerio Público Estatal, encargados de realizar las funciones administrativas, de vigilancia, de la seguridad de la sociedad, mediante la persecución de la delincuencia, en materia penal estatal, o para la vigilancia de los intereses del estado.

Se recomienda su localización en localidades mayores de 10,000 habitantes, en una superficie de terreno de 100 a 800 m² y construida de 50 a 400 m², que puede ser en uno ó dos pisos.

g).- Subsistema **Servicios urbanos**: Los inmuebles correspondientes a este subsistema proporcionan servicios fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad y adecuado mantenimiento, para conservar y mejorar el entorno urbano de los centros de población.



Así mismo, a través de estos establecimientos se contribuye a conservar el equilibrio ambiental y a proporcionar bienestar y comodidad a la población en general.

Sobre el equipamiento urbano, el **Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco**, dispone que los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en la siguiente tabla (art.119):

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE
EI-V	EQUIPAMIENTO VECINAL.	<u>Educación:</u> ❖ Jardín de niños. ❖ Primaria.
EI-B	EQUIPAMIENTO BARRIAL.	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes <u>Educación:</u> ❖ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ❖ Secundarias generales y técnicas. <u>Cultura:</u> ❖ Biblioteca. <u>Culto:</u> ❖ Iglesia. <u>Salud:</u> ❖ Consultorio médico y dental de 1^{er} Contacto. ❖ Unidad médica de 1^{er} Contacto. <u>Servicios Institucionales:</u> ❖ Caseta de vigilancia. ❖ Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) ❖ Guarderías infantiles. ❖ Sanitarios.
EI-D	EQUIPAMIENTO DISTRITAL.	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes: <u>Educación:</u> ❖ Escuela de educación media superior (preparatoria) ❖ Escuela de idiomas. <u>Cultura:</u> ❖ Academia de baile. ❖ Cineteca. ❖ Fonoteca. ❖ Fototeca. ❖ Hemeroteca. ❖ Mediateca. ❖ Teatro. <u>Culto:</u> ❖ Convento. <u>Salud:</u> ❖ Clínica. ❖ Consultorio médico y/o dental. ❖ Sanatorio. ❖ Unidad de urgencias. <u>Servicios Institucionales:</u> ❖ Academias en general atípicos, capacitación laboral. ❖ Casa cuna. ❖ Estación de bomberos, autobuses urbanos. ❖ Hogar de ancianos. ❖ Velatorios y funerales.



Dependencia:

Número:

Asunto:

EI-C	EQUIPAMIENTO CENTRAL	Se excluyen los giros de equipamiento vecinal, y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes: Educación: ❖ Instituto de educación superior. ❖ Universidad. Cultura: ❖ Auditorio. ❖ Casa de la cultura. ❖ Museo. Salud: ❖ Clínica hospital. ❖ Hospital de especialidades. ❖ Hospital general. Servicios Institucionales: ❖ Administración de correos. ❖ Administración pública. ❖ Agencias y delegaciones municipales. ❖ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. ❖ Centro de integración juvenil. ❖ Orfanatos. ❖ Salas de reunión.
EI-R	EQUIPAMIENTO REGIONAL	Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial, y se incluyen los giros de equipamiento distrital y central más los siguientes: Cultura: ❖ Centro cultural. ❖ Museo de sitio. ❖ Museo regional. Salud: ❖ Hospital regional. Servicios Institucionales: ❖ Aeropuertos civiles y militares. ❖ Centro de rehabilitación. ❖ Estación de ferrocarril de carga y pasajeros. ❖ Instalaciones portuarias. ❖ Laboratorio de Investigación científica. ❖ Mercado de abastos (mayoreo) ❖ Terminal de autobuses foráneos.

Igualmente, dicho Reglamento, dispone que las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales (art.120), y que los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla (art.121):

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE
-------	-------------------------	---



Dependencia:

Número:

Asunto:

EV-V	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES	<u>Espacios verdes y abiertos:</u> ❖ Jardín vecinal. ❖ Plazoletas y rinconadas <u>Espacios recreativos:</u> ❖ Juegos infantiles.
EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: <u>Espacios verdes y abiertos:</u> ❖ Jardines y/o plazas. ❖ Parque de barrio. ❖ Plaza cívica. <u>Espacios recreativos:</u> ❖ Alberca pública. ❖ Canchas de fútbol 7. ❖ Canchas de fútbol rápido. ❖ Canchas deportivas.
EV-D	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes: <u>Espacios verdes y abiertos:</u> ❖ Parque urbano distrital. ❖ Unidad deportiva. <u>Espacios recreativos:</u> ❖ Arenas. ❖ Centro deportivo. ❖ Escuela de artes marciales. ❖ Escuela de natación. ❖ Gimnasio. ❖ Pista de hielo. ❖ Squash.
EV-C	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes: <u>Espacios verdes y abiertos:</u> ❖ Jardines y/o plazas. ❖ Lagos ratificales. ❖ Parque urbano general. ❖ Zoológico. <u>Espacios recreativos:</u> ❖ Bañeros. ❖ Campos de golf. ❖ Estadios. ❖ Plazas de toros y lienzos charros.
EV-R	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES	Se excluyen los giros vecinales, barriales y distritales y se incluyen los giros centrales más los siguientes: <u>Espacios verdes y abiertos:</u> ❖ Cotos de caza y pesca. ❖ Jardines y/o plazas. ❖ Lagos artificiales. ❖ Parque urbano general. ❖ Parques nacionales. ❖ Sanitarios naturales. <u>Espacios recreativos:</u> ❖ Autódromo. ❖ Centros de feria y exposiciones. ❖ Galgódromo. ❖ Hipódromo. ❖ Pista de Motocross.



II.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, (publicado el 16 de agosto 2012 en la gaceta municipal volumen I publicación XIX) en el subapartado 3.2.3., literalmente señala que: *"En Tlajomulco se ha dado un proceso acelerado de urbanización, especialmente de tipo habitacional, mismo que por su dispersión ha rebasado la capacidad técnica y económica del Ayuntamiento a fin de resolver sus demandas de infraestructura, **equipamiento** y servicios públicos... Por lo que se refiere a los equipamientos institucionales, estos tienden a ser casi inexistentes en las áreas donde habitan familias de altos ingresos pues tienden a contar con equipamiento de tipo privado. Tal es el caso (fracción: Sta. Anita Club de Golf, El Manantial, San José y San Martín del Tajo, Lago Nogal, La Rioja, entre otros) de la parte oriente de los subdistritos Gavilanes y Bosques. Por el contrario los equipamientos institucionales tienden a escasear en subdistritos donde habitan ciudadanos de bajos ingresos", como lo es el caso del Distrito Urbano 01 Tlajomulco Centro.*

Dicho Programa, en el apartado 6. **Metas** y subapartado 6.4. **Equipamiento**, dice que se debe: *"Promover la construcción del equipamiento urbano y metropolitano faltante; y Dotar del equipamiento educativo, de cultural, de asistencia social, de salud, de abasto y comercio, de servicios urbanos y de recreación y deportes que requiera la población... habilitar los espacios abiertos existentes y crear nuevos con el objeto de impulsar la convivencia entre los habitantes".*

Al respecto, no sobra mencionar sólo como referencia, que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-01 "Tlajomulco", (publicado el 29 de diciembre del 2006 en la gaceta municipal volumen III publicación XCV) en sus propuestas de acción urbana, artículo 20 señala, entre otros, a realizarse a corto plazo, apartado 2. *Suelo Urbano y Reservas Territoriales* subapartado 2.3. *"Adquirir suelo para garantizar la construcción de los equipamientos de nivel central que permitan consolidar la función de Tlajomulco como cabecera municipal, sobre todo en los rubros de asistencia social, administración pública y cultura".* Asimismo, en el apartado 5. *Equipamiento Urbano*, subapartados del 5.1 al 5.11., señala, como acciones a corto plazo, la construcción de: 11 Jardines de niños; 12 primarias; 3 secundarias generales, 3 secundarias técnicas; 1 centro de capacitación para el trabajo CECAT; 4 centros de salud urbanos; 5 centros barriales; 1 unidad administrativa municipal (ya se cumplió y/o realizó con el CAT); 6 mercados públicos; 3790 fosas; y *habilitación de 54.37 hectáreas para la recreación y el deporte* (jardines vecinales, plazoletas y rinconadas, juegos infantiles, jardines y/o plazas, parques de barrio, plaza cívica, albercas publicas, canchas de futbol 7 y rápido, unidades deportivas etc.).

Por lo anterior, se puede inferir que el concepto más deficitario de la cabecera municipal y su área de influencia (Distrito 01 Tlajomulco Centro que tiene una superficie aproximada de 4,176.09 hectáreas) sin duda es el equipamiento urbano, en razón que vive



dos procesos de cambio agudos y vertiginosos: de un lado una urbanización acelerada que está haciendo que espacios físicos y sociales que estaban dedicados a la producción agrícola y pecuaria, ahora sean ocupados por viviendas nuevas, con los consecuentes efectos en la integración social de grupos humanos más grades y diversos, y en el incremento de la demanda de equipamiento urbano y servicios públicos; y de otro lado, el crecimiento poblacional ha saturado de forma natural la mayoría de las capacidades públicas y privadas para ofrecer equipamiento y servicios de educación, salud, deportes, culto, cultura, áreas verde, recreativas y de esparcimiento, asistencia social, entre otros.

Bajo ese orden de ideas, es de reconocerse que el equipamiento urbano es el soporte material para la prestación de los servicios básicos de salud, educación, cultura, recreación, espacios verdes y servicios institucionales, el cual esta constituido por un conjunto de edificios y espacios predominantemente públicos, en los que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano.

La existencia del equipamiento urbano es considerada como un factor importante de bienestar social y de apoyo al desarrollo económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de los asentamientos humanos, la carencia del mismo muestra las desigualdades sociales interurbanas.

En efecto, el **Distrito 01 Tlajomulco Centro** (cabecera municipal y su área de influencia) actualmente tiene una población de **58,835 habitantes**, asentados en la **cabecera municipal** y en los **35 fraccionamientos** aledaños a la misma, los cuales mencionamos enseguida: Héroes de Nacozari, Las Galeanas, Villa Quintana, Los Larios, San Ignacio, La Lomita, Las Flores, Arcos de la Cruz, Sta. Fe, Los Ocampos, Hacienda Real, Villa Nova, Rinconada de las Auroras, Prados de la Higuera, Nuevo Tlajomulco, Los Mezquites, Residencial los Pinos, Los Chacos, Hacienda de los Eucaliptos, La Prada, Los Tapia, La Victoria, Jardines de Tlajomulco, Tierra de Esperanza, Hacienda la Noria, Los Nogales, Valle de los Emperadores, La Providencia, Renanceres, Mirador del Valle, Los Juncos, Puertas del Ángel, Campo Sur, El Derramadero y Rinconada del Valle.

En contraste, de acuerdo con el resultado del censo de población y vivienda realizado por el INEGI en el año 2010, los fraccionamientos **La Rioja, Los Gavilanes y El Manantial**, tienen en conjunto los tres desarrollos en total, una población de **2,466 habitantes**, lo que significa el **4.2%** de la población de la cabecera municipal y su área de influencia (Distrito 01 Tlajomulco Centro).



Dependencia:

Número:

Asunto:

El breve diagnóstico anterior, sin duda ofrece un panorama complejo y diverso de la situación que guarda la cabecera municipal y su zona de influencia. Situación que contrasta con la del fraccionamiento La Rioja, y sobre la que se debe actuar si se desea resolver los problemas enunciados. A ello responde la presente Iniciativa.

III.- El fraccionamiento La Rioja, es un desarrollo residencial privado ubicado, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 03 El Palomar, al costado poniente de la avenida López Mateos y colinda con los fraccionamientos El Manantial, Lago Nogal y Sta Anita Club de Golf. De manera breve mencionaremos algunas de sus características:

*Es un fraccionamiento habitacional tipo H3 densidad media que comprende una superficie de **253,881 m²** (25 hectáreas - 38 áreas - 81 centiáreas); tiene una superficie de **áreas de cesión** para espacios verdes de **43,121 m²** (4 hectáreas - 31 áreas - 21 centiáreas); la densidad máxima de habitantes por hectárea es de 210 habitantes; la densidad máxima de viviendas por hectárea es de 42 viviendas; la superficie mínima de los lotes es de 260 m² los cuales tienen una restricción frontal y posterior de 3 metros y una restricción lateral de 1.5 metros que deben ser jardineadas y cuenta con un **centro deportivo privado** con superficie de **16,203 m²**. *fuente plan parcial de urbanización La Rioja.

Ahora bien, a través de la escritura pública número 41,434 de fecha 18 de febrero del 2011, el Ayuntamiento de este lugar, adquirió, entre otros, a título gratuito el inmueble identificado como **área de cesión número 9** nueve, con superficie de **5,401.31 m²** (cinco mil cuatrocientos cuadrados uno punto treinta y siete metros cuadrados) que cuenta con las siguientes medidas y linderos: Al Noreste: En línea curva al sureste en 3.95 tres metros noventa y cinco centímetros, continúa al sureste en 99.81 noventa y nueve metros ochenta y un centímetros, dobla en línea curva al suroeste en 9.22 nueve metros veintidós centímetros colinda con la calle galeana; Al Suroeste: En línea curva al noroeste en 10.06 diez metros seis centímetros, continúa al noroeste en 112.98 ciento doce metros noventa y ocho centímetros, dobla en línea curva al noreste en 5.48 cinco metros cuarenta y ocho centímetros colinda con la calle Haro; Al Sureste: En 34.66 treinta y cuatro metros sesenta y seis centímetros colinda con la calle Navarrete; Al Noreste: En 42.38 cuarenta y dos metros treinta y ocho centímetros colinda con la calle Clavija.

El inmueble mencionado (área de cesión número 9), es un bien del dominio público del Municipio, tiene clasificación de uso o utilización del suelo como de espacios verdes



y abiertos, y asignada la cuenta catastral XXXXXXXXX se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el Folio Real 2523144.

Resulta importante mencionar que la superficie (5,401.31 m²) del inmueble (área de cesión número 9) de referencia, representa el **12.5 %** del total (43,121 m²) de las áreas de cesión del fraccionamiento La Rioja, lo que significa, de aprobarse la permuta que propone, que el fraccionamiento La Rioja conservaría la superficie de **37,719.69 m²** (43,121 – 5,401.31 = 37,731.69) de áreas de cesión para espacios verdes y abiertos.

IV.- El inmueble de propiedad municipal (área de cesión número 9), descrito en el punto inmediato anterior, se plantea permutar por una fracción del predio, de propiedad particular, identificado como "*Rancho Nuevo – Los Díaz – Agua Ancha y Anexas*" ubicado, al sureste de la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 01 Tlajomulco Centro", con superficie de **30,007.16 m²** (treinta mil siete punto dieciséis metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: en con casa habitación propiedad del señor Raúl Martín González Aguilar y fraccionamiento Valle de Tlajomulco empezando la medida de poniente a oriente en 38.11 metros y 160.85 metros; AL SUR: con su misma propiedad ; AL ORIENTE: Con Gustavo Peña Chávez calle Cerro de Patomo de por medio, en tres tramos partiendo de sur a norte 170.95 metros quiebra de poniente a oriente en 7.84 metros y vuelve a quebrar de sur a norte en 137.43 metros; y AL PONIENTE: Con Fraccionamiento Villa Nova.

El inmueble mencionado (*Rancho Nuevo – Los Díaz – Agua Ancha y Anexas*) es propiedad de la señora Bianca Jaqueline Sunderman Arriero, tiene una clasificación de uso o utilización del suelo como de reserva urbana, asignada la clave catastral D75G190600 y se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el Folio Real 2254804

Así las cosas, de aprobarse la permuta planteada, el Municipio obtendría el 555.55% (quinientos cincuenta y cinco punto cincuenta y cinco por ciento) de más de la superficie que actualmente tiene, es decir, los 5,401.31 m² (área de cesión número 9 del fraccionamiento la rioja) se convertirían en 30,007.16 m² para utilizarse en los fines públicos (equipamiento y/o espacios verdes, abierto y recreativos) que requiera la comunidad del Distrito 01 Tlajomulco Centro (cabecera municipal y su área de influencia).

V.- De concretarse la permuta que se formula, resultará necesario realizar dos acciones fundamentales: la primera, previo al acuerdo de aprobación de la permuta, se requiere desincorporar del dominio público del Municipio, para pasar al dominio



privado del Municipio el inmueble identificado como: **Área de Cesión Número 9**, del fraccionamiento La Rioja; y la segunda, posterior a la aprobación de la permuta, modificar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Distrito 01 Tlajomulco Centro y Distrito 03 El Palomar, en lo que respecta a la clasificación de uso o utilización del suelo de los predios a permutar para efectos de otorgar seguridad jurídica en ese aspecto.

VI.- Éste Gobierno Municipal, para cumplir con las responsabilidades legales a su cargo, debe desarrollar funciones, prestar servicios y producir el equipamiento urbano que demanda la colectividad. Para lo cual requiere entre otros elementos, de la disponibilidad de tierra que le permitan efectuar con eficiencia y eficacia las actividades inherentes a las obligaciones que tiene a su cargo conforme a la ley, como es el caso, de **“acrecentar los bienes materiales del municipio; cuidar la prestación de todos los servicios públicos de su competencia; y apoyar la educación, la cultura, la asistencia social y demás funciones públicas”**, obligaciones que están prescritas en el artículo 37, fracciones IV, V y IX de la Ley de Gobierno y la administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y en sus correlativos 9 fracción III, 32, fracciones X del Reglamento del Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Así entonces, la propiedad que adquiere el Municipio por vía del Derecho Público, como es el caso de las áreas de cesión para destinos, debe ser aprovechada con criterios sustanciales de ordenamiento y con mayor razón de aprovechamiento a los fines públicos que requiera la comunidad.

Dentro de este contexto, se debe partir del principio de que los inmuebles son un insumo básico para la actividad pública, por lo que su adquisición, uso y aprovechamiento debe quedar inmerso dentro de las tareas de planeación, programación y presupuestación de las acciones del Gobierno Municipal. Ello implica resolver dos cuestiones fundamentales que plantea la realidad y experiencia en el control y administración de las áreas de cesión para destinos en el Municipio: la **subutilización** de dichos bienes raíces, en los desarrollos residenciales; y la falta de cobertura del equipamiento urbano en las zonas habitacionales de alta densidad, así como en las poblaciones tradicionales del Municipio.

Lo anterior, conlleva apreciar que él aprovechamiento dinámico, proyectando al máximo la utilización de este recurso vital (áreas de cesión para destinos) para la actividad pública, tienda, por un lado, a racionalizar la aplicación de los recursos públicos y por otro, a optimizar el uso o aprovechamiento de las mismas, con la



finalidad de promover una mejora efectiva de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en los centros de población y en las zonas de más alta densidad.

A los razones expuestas responde la presente Iniciativa, por lo que, a juicio de la Comisión suscrita, resulta conveniente llevar a cabo la permuta propuesta, dada la ubicación, características y aptitudes de los inmuebles a permutar.

VII.- “En la permuta, cada cosa es precio de la otra” *–In permutationibus, unaquaque res precium est alterius–* (aforismo latino citado por Guillermo Cabanellas, *Repertorio jurídico de locuciones, máximas y aforismos latinos y castellanos*, pág., 86). A continuación presentamos una breve reseña de la figura jurídica de la PERMUTA:

En el apartado relativo a los contratos traslativos de dominio, la segunda figura jurídica que aparece regulada por la legislación sustantiva civil vigente de la entidad, es la permuta, de cuyos orígenes se infiere que es una de las convenciones más antigua de la humanidad, surgida como medio de instrumentación en el intercambio de bienes, precediendo a la compraventa, la que a su vez surgió como remplazo de aquélla, en forma coetánea a la creación del dinero; es decir, que hasta en tanto no apareció la concentración en la cual el receptor de un bien cumplía con la obligación de cubrir un precio cierto y en dinero, el trueque o permuta constituía el medio facilitador para operar el remplazo de productos o cosas.

Es así que la permuta constituye el medio primario, a través del cual el hombre en su integración social con sus semejantes, encuentra una aplicación o beneficio de sus bienes excedentes, al intercambiarlos por otros distintos de los cuales carece, para esta manera allegarse satisfactores a sus necesidades; lo cual resulta fácil de advertir de la lectura del contenido del epígrafe que se destaca en este apartado *–En la permuta, cada precio es cosa de la otra–*, que pone de manifiesto su papel como instrumento o medio de cambio que antecedió a la compraventa; al considerarse que el valor o importe de una cosa era recíproco o equivalente con relación al que se tuviera de otra por la que se cambiaba, en referencia directa a la circunstancia de que en esa operación de trueque no se tomaba en cuenta su estimación de dinero.

A pesar de este desplazamiento de que fue objeto la permuta con la aparición de dinero, instrumentándose entonces las operaciones de intercambio de bienes a través del contrato de compraventa, no por eso ha perdido aplicación, como se advierte de la referencia que al respecto hace el tratadista Ramón Sánchez Meda: *“Hoy día se practica todavía la permuta, no sólo para el intercambio entre*



particulares, si no principalmente también en el comercio internacional donde el trueque de artículos o de mercancías es fomentado por los Gobiernos para evitar la fuga de divisas al extranjero" (Los Contratos Civiles, Porrúa, Méx., pág. 191)

En efecto, la aplicación práctica del contrato de permuta no ha dejado de tener lugar, como puede advertirse de la observación que en su momento hiciera el tratadista Rafael Rojina Villegas: *"En la actualidad, la permuta ha cobrado su importancia económica y sobre todo la tiene en aquellas épocas en las que hay peligro de que sobrevenga una devaluación de la moneda, pues en grandes crisis económicas y períodos de guerra, tiende a sustituir a la compraventa para volver a ser la manera natural de realizar el fenómeno del cambio. La desvalorización de la moneda en épocas críticas, provoca un temor fundado para cambiar las cosas por dinero, originado a su vez la necesidad de cambiar cosa por cosa. También la permuta ha sido un instrumento necesario para ciertos países necesitados, como ocurrió en Alemania, que por su sistema económico y su necesidad de productos agrícolas y superproducción de maquinaria, se vio precisada a cambiar máquinas por productos agrícolas"* (Compendio de Derecho Civil, Porrúa Méx., pág. 169).

A la permuta se le considera como el contrato cuyo consentimiento se integra por el acuerdo de voluntades de sus partes, encaminada cada una de ellas a transmitirse recíprocamente el dominio de un bien a cambio del que como contraprestación reciben en las mismas condiciones. Para el autor Miguel Palomar, la permuta se debe conceptuar como; *"Contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de que éste le dé la propiedad de otra"* (Diccionario para juristas, Mayo Ediciones, Méx., pág. 1012).

En ese contexto, cabe indicar que la permuta es una contrato traslativo de dominio, toda vez que en virtud del mismo se habrá de producir en cada caso la importante y fundamental consecuencia consistente en que las cosas sobre las que se hace recaer su objeto, o sea , el intercambio recíproco de bienes que se produce, indefectiblemente habrá de traer a su vez consigo en cada caso el cambio de su dueño o propietario, trasladándose su dominio, de la esfera jurídica de una permuta a la del otro, y viceversa.

En cuanto a la determinación del momento en que deban tener verificativo las prestaciones a cargo de las partes, la permuta puede revestir la característica de ser instantánea, o bien, de tracto sucesivo; así, será un contrato instantáneo cuando las prestaciones se llevan a cabo en el momento mismo de su celebración –como sucede con el consabido "dando y dando", es decir, que en ese mismo instante se realiza la entrega de las cosas permutadas; por otra parte, cuando el cumplimiento de las prestaciones habrá de tener lugar a través de exhibiciones periódicas, será de



tracto sucesivo— como acontece cuando se conviene que la entrega de una o amabas cosas que serán objeto de la permuta se verifique en parcialidades. En cuanto a la forma que debe revestir la permuta, cabe indicar que la misma puede presentar la característica de ser formal, o bien, consensual. Tratándose de enajenaciones sobre bienes inmuebles, en rigor es un contrato formal, en virtud de requerir constar en escritura pública otorgada por notario cuando rebase el importe del salario mínimo elevado al año, debiéndose en ambos casos inscribirse en el registro público de la propiedad.

Por último, al tener esta figura jurídica una regulación expresa en el Código Civil del Estado —en el apartado intitulado *De la Permuta* (Título Tercero del Libro Quinto), comprendido por los artículos 1909 al 1913—, se advierte que es un contrato nominado.

Expuesto lo anterior, la presente Iniciativa se cifra también en los siguientes:

FUNDAMENTOS

a).- A partir del postulado contenido en la fracción II del artículo 121 constitucional, que prevé que **“Los bienes muebles e inmuebles se rigen por la Ley del lugar de su ubicación”**, resulta indiscutible que la regulación en materia de permutas de inmuebles corresponde a la legislación local.

Dentro de esta tesitura, en términos del artículo 27 fracción VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **“Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios de toda la Republica, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos”**; y lo dispuesto en el 115 fracción II párrafo primero de la propia **Constitución General de la Republica**, la aplicación de dichas regulaciones corresponde al Municipio. Por ello, la presente iniciativa se fundamenta en principio en la decisión política plasmada por el Constituyente Federal (fracción II párrafo primero del artículo 115 constitucional) que dota al Municipio de personalidad jurídica y la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley,

b).- La **Constitución Política del Estado de Jalisco**, señala:

*“Artículo 15.- Los órganos del poder público del Estado proveerán las condiciones para el ejercicio pleno de la libertad de los individuos y grupos que integran la sociedad y propiciarán su participación en la vida social, económica, política y cultural de la entidad. Para ello: I. Las autoridades estatales y **municipales** colaborarán con la familia para su fortalecimiento,*



adoptarán y promoverán medidas que propicien el desarrollo integral de la población infantil; fomentarán la participación de la juventud en actividades sociales, políticas y culturales; y auspiciarán la difusión del deporte, la recreación y la cultura entre la población”.

El último párrafo del artículo 88 de la Constitución Local, textualmente dice: “*El patrimonio municipal se compondrá con los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado, de conformidad con lo que establezca la ley de la materia*”.

c).- Por otra parte, a fin de proporcionar al Gobierno Municipal un instrumento efectivo que le permita promover la enajenación y adquisición de inmuebles, en la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**, se establecen los supuestos cuando el Ayuntamiento puede celebrar contratos regulados por el derecho común, como lo es el caso de la figura jurídica de la “PERMUTA”

Al precisar los supuestos, condiciones y procedimientos para realizar actos regulados por el derecho común, la legislación estatal reitera la confianza a los Gobiernos Municipales, en el sentido de que tienen el conocimiento de las necesidades de la realidad económica y social de su población, lo cual le permite otorgar la prioridad que corresponde a la atención de las necesidades de infraestructura y equipamiento, a fin de mejorar el nivel de vida de la población en general.

A las razones expuestas responde lo dispuesto en los artículos 85 y 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

En efecto, el legislador de la cita Ley, partiendo de una concepción doctrinal acorde con la evolución jurídica y la práctica administrativa moderna, dispuso las bases y los principios generales conforme a los cuales se debe efectuar los actos regulados por el derecho común.

Dicho cuerpo de leyes (Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal) para el caso que nos ocupa, en lo conducente determina:

“Artículo 36.- Se requiere el voto favorable de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento para:

...

V. Desincorporar bienes del dominio público del Municipio;

VI. Enajenar bienes inmuebles que formen parte del patrimonio municipal.”

“Artículo 37. Son obligaciones de los Ayuntamientos, las siguientes:



...

IV. Conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio y llevar el Registro Público de Bienes Municipales, en el que se señalen los bienes del dominio público y del dominio privado del Municipio y de sus entidades;

V. Cuidar de la prestación de todos los servicios públicos de su competencia;

...

IX. Apoyar la educación, la cultura, la asistencia social y demás funciones públicas en la forma que las leyes y reglamentos de la materia dispongan".

"Artículo 38. Son facultades de los Ayuntamientos:

...

III. Adquirir bienes en cualquiera de las formas previstas por la Ley"

"Artículo 82. El patrimonio municipal se integra por:

I. Los bienes de dominio público del Municipio;

II. Los bienes de dominio privado del Municipio".

"Artículo 85. Para la enajenación de bienes de dominio público de los municipios se requiere su previa desincorporación del dominio público, aprobada por el Ayuntamiento, conforme a la presente ley".

"Artículo 87. Sobre los bienes de dominio privado de los municipios se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común".

"Artículo 88. Cuando se trate de actos de transmisión de dominio de los bienes del dominio privado de los municipios, se deben observar los requisitos siguientes:

I. Justificar que la enajenación responde a la ejecución de un programa cuyo objetivo sea la satisfacción de un servicio público, pago de deuda o cualquier otro fin que busque el interés general."

"Artículo 91. Dentro de los treinta días posteriores a 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.

"Artículo 94. Se consideran servicios públicos municipales los siguientes:

I. Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

II. Alumbrado público;

III. Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

IV. Mercados y centrales de abastos;



- V. Rastros y servicios complementarios;
- VI. Estacionamientos municipales;
- VII. Panteones;
- VIII. Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- IX. Seguridad pública, policía preventiva municipal y tránsito;
- X. Centros deportivos municipales;
- XI. Centros culturales municipales; y
- XII. Los demás que el Congreso del Estado determine en atención a las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como a su capacidad administrativa y financiera".

d).- El Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobado por el Ayuntamiento el 31 de enero de 2005, y publicado en la Gaceta Municipal, Volumen II – Publicación XXII de fecha de publicación 09 de febrero de 2005, con relación al teorema tratado, literalmente señala:

"Artículo 2.- Las disposiciones del presente reglamento son de orden público y de observancia obligatoria en el Municipio y tienen por objeto regular: la adquisición; enajenación; incorporación; desincorporación; administración; disposición; uso; aprovechamiento; explotación; control; vigilancia y registro de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y el de sus organismos públicos descentralizados y fideicomisos públicos, así como, la celebración de cualquier acto o contrato relacionados con éste".

"Artículo 3. El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, tiene personalidad jurídica y plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo y en general para el desarrollo de sus propias actividades y funciones, en los términos que señala la Ley y el presente ordenamiento".

"Artículo 5.- El patrimonio inmobiliario municipal se integra por:

- I. Los bienes inmuebles del dominio público del Municipio; y
- II. Los bienes inmuebles del dominio privado del Municipio".

"Artículo 8. Corresponde al Ayuntamiento:

...

II. Adquirir bienes inmuebles en cualquiera de las formas previstas por la Ley y este ordenamiento;

IV. Desincorporar bienes inmuebles del dominio público para efecto de su enajenación o disposición;

...

VIII. Conservar y acrecentar los bienes inmuebles del Municipio.

...



XII. Dictar los acuerdos y establecer las directrices aplicables en las operaciones de compraventa, donación, afectación, permuta y cualesquiera otras operaciones inmobiliarias por las que el Municipio adquiera o enajene la propiedad, el dominio o cualquier derecho real sobre inmuebles, ... y en su caso autorizar la celebración de los contratos relativos... a efecto de que estas acciones u operaciones, se tramiten y formalicen en forma expedita"

"Artículo 24.- Los bienes inmuebles del dominio privado son todos aquellos que le pertenecen al Municipio y que no están afectos al dominio público o han sido desincorporados de éste."

"Artículo 25.- Son bienes inmuebles del dominio privado del Municipio:

...

II. Los inmuebles que por acuerdo del Ayuntamiento sean desincorporados del dominio público;

"Artículo 27.- Sobre los bienes inmuebles de dominio privado del Municipio, se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común conforme a las normas y procedimientos establecidos en el presente ordenamiento".

"Artículo 28.- Los inmuebles del dominio privado municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, podrán ser objeto de los siguientes actos de administración y disposición:

...

II. Permuta con: el Gobierno del Estado, el Gobierno Federal o con sus respectivas entidades paraestatales; los Municipios; o con los particulares, respecto de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes, satisfagan necesidades de las partes".

*"Artículo 58.- El Ayuntamiento, mediante acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrá llevar a cabo contratos de **permuta** sobre bienes inmuebles de su propiedad, cuando así lo considere y sea necesario para la prestación de un servicio público o cuando, por la naturaleza del propio bien, sea conveniente efectuar la permuta, dando a cambio un bien de su propiedad".*

"Artículo 59.- Los contratos de permuta se efectuarán sobre aquellos inmuebles que sean del dominio privado del Municipio y podrán celebrarse, excepcionalmente, sobre bienes inmuebles del dominio público, para lo cual se requerirá la declaratoria de desincorporación correspondiente, conforme a lo que establece la Ley y el presente ordenamiento"

"Artículo 60.- La formalización de los contratos de permuta de inmuebles, se deberá efectuar ante Notario Público.



Los honorarios del Notario Público, así como los gastos que se generen con motivo de la permuta, estarán a cargo del promovente, salvo pacto en contrario"

"Artículo 105.- Se requiere el voto favorable de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento para desincorporar, del dominio público, bienes inmuebles de propiedad Municipal.

"Artículo 106.- En el acuerdo que apruebe el Ayuntamiento para la desincorporación de un bien inmueble del dominio público, se debe justificar que ésta responda a un mejor aprovechamiento de dicho bien, con beneficios para el mejor desempeño de la Administración Pública Municipal y el cumplimiento de las atribuciones que los ordenamientos le confieren.

La declaratoria de desincorporación debe de especificar el destino o fin que se le dará al bien, una vez desincorporado.

Una vez realizada la declaratoria del Ayuntamiento para la desincorporación de un bien del dominio público, la Secretaría General debe enviar copia del acuerdo respectivo a la Tesorería y a la Dirección de Patrimonio, para que éstas procedan a su Registro en los términos del presente ordenamiento".

e).- El Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal, Volumen I – Publicación II de fecha de publicación 27 de enero de 2010, con relación al asunto en tema, exactamente dice:

"Artículo 10.- Es fin esencial del Municipio lograr el bienestar social, por lo tanto el Gobierno Municipal y la administración pública que le deriva, sin perjuicio de las facultades y obligaciones que les determinen las leyes y los ordenamientos municipales, sujetará sus acciones a los siguientes mandatos:

...

III. Auspiciar la cultura, la recreación y el deporte entre la población".

"Artículo 32.- Además de los mandatos establecidos en los artículos 37 y 38 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, son obligaciones y facultades del Ayuntamiento, las siguientes:

...

VII. Planear, construir y verificar los cementerios, centros deportivos y centros culturales que sean necesarios; cuidar y conservar los existentes de acuerdo a su capacidad presupuestaria;

VIII. Disponer convenientemente de los jardines, parques, paseos y monumentos municipales y en general, todo lo que se refiere al ornato público;

...



X. Proveer, a la esfera administrativa, de todo lo necesario para la creación y sostenimiento de los servicios públicos municipales, y para el acrecentamiento del patrimonio municipal;

...

XXVII. En los términos de las leyes federales y estatales relativas: aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

...

XXIX. Promover las acciones, a fin de ejecutar las obras de infraestructura y equipamiento urbano, necesarias para el funcionamiento eficiente de los centros de población.

...

XXXIV. Dar en donación, arrendamiento, comodato, **permuta** o pago de adeudos bienes muebles e inmuebles pertenecientes al Municipio”.

f).- El Código Civil del Estado de Jalisco, con relación a la cuestión en tema, dispone:

“Artículo 161. Son personas jurídicas:

I. El Gobierno Federal, las partes integrantes de la Federación y los municipios.”

“Artículo 162. Las personas jurídicas pueden ejercitar todos los derechos que no sean incompatibles con el objeto de su institución y en general todos aquellos que no les estén prohibidos por la ley”.

“Artículo 163. Las personas jurídicas se regirán por las leyes correspondientes, por su escritura constitutiva, por sus estatutos y se obligan por medio de los órganos que las representen legítimamente”.

“Artículo 167. Las personas jurídicas por su origen y formación, se clasifican en públicas y privadas”.

“Artículo 799. Son bienes inmuebles por su naturaleza, aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, ya por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior sin que se alteren en su substancia y en su forma”.

“Artículo 812. Los bienes son de dominio público o de propiedad de los particulares”.

“Artículo 813. Son bienes de dominio público los que pertenecen a la Federación, a las entidades federativas o a los municipios”.

“Artículo 814. Los bienes del dominio público pertenecientes al Estado o a los municipios en Jalisco, se regirán por las disposiciones de este código en cuanto no esté determinado por leyes especiales”.



"Artículo 815. Los bienes del dominio público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios".

"Artículo 818. Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados integrantes de ésta o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados y los segundos tienen solamente el carácter de imprescriptibles pero no de inalienables".

"Artículo 1909. La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes trasmite un bien por otro".

"Artículo 1913. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores".

g).- El Código Urbano del Estado de Jalisco, señala:

"Artículo 139. Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;

II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables".

h).- Las normas constitucionales, legales y reglamentarias citadas en los apartados del a) al f) que anteceden, otorgan el soporte jurídico para llevar a cabo la permuta en cuestión y la suscripción del contrato inherente a la mismas, previa la desincorporación del dominio público del inmueble a permutar.

i).- Se anexan a la presente Iniciativa título de propiedad, avalúos y planos de los predios a permutar.

En conclusión y en merito de todo lo anteriormente exteriorizado, está Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal, considera procedente llevar a cabo la permuta planteada en virtud que se se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, considerando la superficie y calidad de los predios, y se acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica, dicho cambio de inmuebles, en beneficio de la población.

Por los motivos expuestos, los fundamentos señalados y los aspectos valorados en el cuerpo de la presente Iniciativa y los documentos anexos a la misma, y en ejercicio de las facultades que a la Comisión suscrita le confieren lo dispuesto en los artículos 20 fracciones II y V, 66 fracción I, 105 fracción IV, 107 y 110 del Reglamento Interior del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, nos permitimos proponer para la superior consideración del Pleno del Ayuntamiento, los siguientes puntos de:

ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento aprueba y declara, la desincorporación del dominio público del Municipio, para pasar al dominio privado del Municipio, del bien inmueble propiedad municipal, identificado como área de cesión número 9 nueve (CS-9), ubicado en el fraccionamiento "La Rioja", dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 03 El Palomar" con superficie de 5,401.37 m² (cinco mil cuatrocientos cuadrados uno punto treinta y siete metros cuadrados) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste: En línea curva la sureste en 3.95 tres metros noventa y cinco centímetros, continúa al sureste en 99.81 noventa y nueve metros ochenta y un centímetros, dobla en línea curva al suroeste en 9.22 nueve metros veintidós centímetros colinda con la calle galeana; Al Suroeste: En línea curva al noroeste en 10.06 diez metros seis centímetros, continúa al noroeste en 112.98 ciento doce metros noventa y ocho centímetros, dobla en línea curva al noreste en 5.48 cinco metros cuarenta y ocho centímetros colinda con la calle Haro; Al Sureste: En 34.66 treinta y cuatro metros sesenta y seis centímetros colinda con la calle Navarrete. Al Noreste: En 42.38 cuarenta y dos metros treinta y ocho centímetros colinda con la calle Clavija.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento aprueba y autoriza:

- a) Permutar el bien inmueble del dominio privado del Municipio, identificado como área de cesión número 9 nueve (CS-9), ubicado en el fraccionamiento "La Rioja", dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 03 El Palomar" con superficie de **5,401.37 m²** (cinco mil cuatrocientos cuadrados uno punto treinta y siete metros cuadrados) y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste: En línea curva la sureste en 3.95 tres metros



noventa y cinco centímetros, continúa al sureste en 99.81 noventa y nueve metros ochenta y un centímetros, dobla en línea curva al suroeste en 9.22 nueve metros veintidós centímetros colinda con la calle galeana; Al Suroeste: En línea curva al noroeste en 10.06 diez metros seis centímetros, continúa al noroeste en 112. 98 ciento doce metros noventa y ocho centímetros, dobla en línea curva al noreste en 5.48 cinco metros cuarenta y ocho centímetros colinda con la calle Haro; Al Sureste: En 34.66 treinta y cuatro metros sesenta y seis centímetros colinda con la calle Navarrete. Al Noreste: En 42.38 cuarenta y dos metro treinta y ocho centímetros colinda con la calle Clavija; y

- b) En contraprestación de lo anterior, recibir en permuta el bien inmueble de propiedad particular, identificado como fracción del predio "*Rancho Nuevo – Los Díaz – Agua Ancha y Anexas*" ubicado, al sureste de la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 01 Tlajomulco Centro", con superficie de **30,007.16** m2 (treinta mil siete punto dieciséis metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: Con una superficie de 30,007.16 tres treinta mil siete metros dieciséis centímetros y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: En 201.84 doscientos un metros ochenta y cuatro centímetros y colinda con el fraccionamiento valle de Tlajomulco; Al Oeste: En 108.43 ciento ocho metros cuarenta y tres centímetros, colinda con la calle Cerro del Patomo; Al Sur: En línea curva al noroeste 110.44 ciento diez metros cuarenta y cuatro centímetros, continúa en línea curva al sureste en 74.15 setenta y cuatro metros quince centímetros, colinda con la propiedad de Bianca Jaqueline Sunderman Arriero continua la noroeste línea curva al noroeste en 90.67 noventa metros sesenta y siete centímetros, colinda con la propiedad de Vicente Villegas Gómez; Al Este: En 36.56 treinta y seis metros cincuenta y seis centímetros, colinda con la propiedad de Vicente Villegas Gómez, continúa en 156.19 ciento cincuenta y seis metros diecinueve centímetros, colindando con fraccionamiento Villanova, **mismo que se destinará como zona de equipamiento urbano y/o espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel distrital.**-----

TERCERO.- Para los efectos del punto de Acuerdo próximo anterior, el **Ayuntamiento aprueba y autoriza** a los CC Presidente Municipal, Secretario General, Síndico Municipal y Tesorero Municipal, para que en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, suscriban la escritura pública correspondiente para la formalización de la permuta autorizada, cuyo costo de la escrituración correrá por cuenta del Municipio.-----



CUARTO.- En cumplimiento de lo dispuesto en artículo 91 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, dentro de los treinta días posteriores a la formalización de la permuta autorizada, el Ayuntamiento, a través de su Secretaría General, deberá comunicar al Congreso y remitir copia certificada de la presente Iniciativa de Acuerdo con carácter de Dictamen y del acta de la Sesión en la que se aprueba la permuta, para los efectos de la revisión y fiscalización de la cuenta pública respectiva

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106 párrafo tercero del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la Secretaria General deberá remitir, copia del presente Acuerdo, a la Tesorería y a la Dirección de Patrimonio, para que procedan a su registro en los términos del Reglamento aludido.-----

QUINTO.- Por efecto de lo resuelto en el punto de Acuerdo segundo, el **Ayuntamiento aprueba y autoriza**, la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Distrito 01 "Tlajomulco Centro" y Distrito 03 "El Palomar", en lo que respecta a la clasificación de uso o utilización del suelo de los predios a permutar para quedar en los términos siguientes:

- a) La fracción del predio "*Rancho Nuevo – Los Díaz – Agua Ancha y Anexas*" ubicado, al sureste de la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 01 Tlajomulco Centro", con superficie de 30,007.16 m² (treinta mil siete punto dieciséis metros cuadrados) en lo sucesivo tendrá la clasificación de uso o utilización del suelo como zona de equipamiento y/o espacios verdes, abiertos y recreativos;
- b) El predio identificado como área de cesión número 9 nueve (CS-9), ubicado en el fraccionamiento "*La Rioja*", con superficie de 5,401.37 m² (cinco mil cuatrocientos cuadrados uno punto treinta y siete metros cuadrados) en lo sucesivo tendrá la clasificación de uso o utilización del suelo como área incorporada; y
- c) En los términos de lo dispuesto en el artículo 11 del Código Urbano del Estado de Jalisco, realizar la publicación de la actualización de los referidos Planes o de la zonificación y presentarlo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.-----

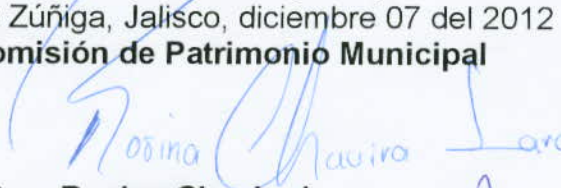


SEXTO.- Con el fin de agilizar y llevar a cabo los trámites, gestiones, escrituración y pagos, así como para complementar y ejecutar el presente Acuerdo, el **Ayuntamiento autoriza y faculta** al C. Presidente Municipal para que, en ejercicio de sus funciones ejecutivas, disponga de las acciones convenientes y realice o instruya la instrumentación de todos los actos necesarios e inherentes a ese fin.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese en términos reglamentarios.-----

Atentamente

"2012 año de la Equidad entre Mujeres y Hombres"
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, diciembre 07 del 2012
Por la Comisión de Patrimonio Municipal


Reg. Rosina Chavira Lara
Presidenta


Reg. Juan Cortes Romero
Vocal


Sindico Luis Octavio Vidrio Martinez
Vocal

Nota: las firmas que aparecen en la presente hoja 30, corresponden a la Iniciativa de Acuerdo con carácter de Dictamen presentada por la Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal, respecto a la propuesta de permuta de bienes inmuebles.

