

**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**, con el carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional de este lugar, a cargo de los suscritos, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 41, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 3 fracción XVII, 103, 105 fracción I, 107 fracción II, inciso a), y 110 fracciones I y II del Reglamento Interno del Ayuntamiento, somete a su consideración, la presente **INICIATIVA DE ACUERDO** con carácter de **DICTAMEN**, que tiene por objeto que este Órgano de Gobierno analice y en su caso apruebe la **permuta de las áreas de cesión** para destinos y su correspondiente equipamiento, de la acción urbanística denominada: "DESARROLLO INDUSTRIAL Y COMERCIAL", presentada por la empresa "ESPACIOS COMERCIALES SIBRA", S.A. DE C.V., y para su mérito y procedencia nos permitimos formular la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. La empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V.:

a) Es una sociedad mercantil debidamente constituida con arreglo a las leyes mexicanas según consta en la escritura pública número 31,144 treinta y uno mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha 19 diecinueve de Abril de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado Diego Robles Farías, Notario Público número 22 veintidós de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco, en ese entonces asociado y actuando en el protocolo de la Notaría Pública número 27 veintisiete de Guadalajara, Jalisco. Datos de registro.- La anterior escritura se encuentra inscrita bajo folio mercantil número 67142 (seis, siete, uno, cuatro, dos) en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco. (se anexa copia de la escritura)

b) Es propietaria del Inmueble que se describe a continuación:

Predio rústico denominado "Las Eras, Cerrito y Boyadero", ubicado en Carretera a San Isidro Mazatepec kilómetro 1.5 frente a la población de Santa Cruz de las Flores, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie aproximada de **50-18-77.499** cincuenta hectáreas, dieciocho áreas, setenta y siete punto cuatrocientos noventa y nueve centiáreas, y las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE, en línea recta que va de norponiente a suroriente en dos tramos de 398.208 trescientos noventa y ocho metros, doscientos ocho milímetros, y 298.896 doscientos noventa y ocho metros ochocientos noventa y seis milímetros, con propiedad privada.

AL ORIENTE, en una línea recta que va de norte a sur en 4 tramos de 57.786 cincuenta y siete metros setecientos ochenta y seis milímetros, 79.056 setenta y nueve metros cincuenta y seis milímetros, 174.852 ciento setenta y cuatro metros ochocientos cincuenta y dos milímetros y 148.106 ciento cuarenta y ocho metros ciento seis milímetros, da vuelta al poniente en 55.717 cincuenta y cinco metros setecientos diecisiete milímetros, dobla ligeramente al surponiente en 4.181 cuatro

metros ciento ochenta y un milímetros y finaliza al sur en 155.556 ciento cincuenta y cinco metros quinientos cincuenta y seis milímetros, en todas estas medidas con propiedad privada.

AL SUR, en línea recta que va de nororiente a surponiente en 551.239 quinientos cincuenta y un metros doscientos treinta y nueve milímetros, con carretera Tlajomulco de Zúñiga-San Isidro Mazatepec.

AL PONIENTE, en línea quebrada que va de surponiente a nororiente en 93.046 noventa y tres metros cuarenta y seis milímetros, da vuelta al norponiente en 12.805 doce metros ochocientos cinco milímetros, vuelve al nororiente en 17.130 diecisiete metros ciento treinta milímetros, da vuelta al norponiente en 3 tres tramos de 31.40 treinta y un metros cuarenta centímetros, 64.397 sesenta y cuatro metros trescientos noventa y siete milímetros, y 24.702 veinticuatro metros setecientos dos milímetros, gira al nororiente en 5 cinco tramos de 32.179 treinta y dos metros ciento setenta y nueve milímetros, 32.207 treinta y dos metros doscientos siete milímetros, 14.393 catorce metros trescientos noventa y tres milímetros, 23.410 veintitrés metros cuatrocientos diez milímetros, 16.229 dieciséis metros doscientos veintinueve milímetros, da vuelta al norponiente en 48.324 cuarenta y ocho metros trescientos veinticuatro milímetros, gira al nororiente en 61.421 sesenta y un metros cuatrocientos veintiún milímetros, dobla al norponiente en 4 cuatro tramos de 6.182 seis metros ciento ochenta y dos milímetros, 23.564 veintitrés metros quinientos sesenta y cuatro milímetros, 36.981 treinta y seis metros novecientos ochenta y un milímetros, 37.479 treinta y siete metros cuatrocientos setenta y nueve milímetros, dobla al nororiente en 37.713 treinta y siete metros setecientos trece centímetros, da vuelta al norponiente en 70.910 setenta metros novecientos diez centímetros, gira al nororiente en 29.396 veintinueve metros trescientos noventa y seis milímetros, da vuelta al norponiente en 94.075 noventa y cuatro metros setenta y cinco milímetros, da vuelta al nororiente en 28.608 veintiocho metros seiscientos ocho milímetros y finaliza al norte en 70.666 setenta metros seiscientos sesenta y seis milímetros, en todas estas medidas con propiedad privada. (se anexa copia de la escritura que acredita la propiedad)

- c) Cuenta con **Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos de Suelo**, expediente No. **097-04/12XII/E-328**, favorable para **Industria Ligera de Riesgo Bajo (I1) y Comercio y Servicios Centrales (CS-C)** expedido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de este Ayuntamiento, mediante oficio No. DGOT/DCUS-0889/2012. (se anexa copia del oficio)
- d) El Dictamen referido en el inciso anterior, señala que *"Puede obtener autorización para llevar a cabo la acción urbanística cumpliendo con las siguientes disposiciones: 1. Deberá presentar el **Proyecto Definitivo de Urbanización**... 14. Deberá **otorgar como Áreas de Cesión para Equipamiento**, el equivalente al **8% de la superficie bruta** del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar..."*
- 2. Con base en el Dictamen aludido en los incisos c) y d) del punto anterior, le corresponde a la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., otorgar a este Ayuntamiento la cantidad de **40,150.19 m2** (cuarenta mil ciento cincuenta punto diecinueve metros cuadrados) por concepto de áreas de cesión de la acción urbanística a desarrollar.

3. Desde el inicio del presente año, representantes de la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., y diversas autoridades y funcionarios del Municipio han llevado a cabo múltiples reuniones y sostenido pláticas con el objeto de explorar y analizar la posibilidad de permutar las áreas de cesión para destino de la acción urbanística a desarrollar.

Como resultado de lo anterior, la Dirección General de Ordenamiento Territorial, considera que las áreas de cesión, de la acción urbanística (Industria Ligera y Comercio Central) por las características de la misma, no son útiles para los fines públicos, en los términos del párrafo primero del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y por lo tanto es factible la permuta de las áreas de cesión, lo anterior, principalmente por su ubicación fuera de un centro de población donde exista alta demanda de infraestructura y servicios, a diferencia de las necesidades que actualmente presenta la cabecera municipal, no obstante la envergadura de la superficie que se entregaría dentro del predio donde se ejecutará la acción urbanística por parte de ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., puesto que este Ayuntamiento en Pleno deberá valorar que no existen servicios públicos en el lugar, como se aprecia en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo contenido en el oficio DGOT/DCUS-0889/2012, por lo que el mantenimiento en dicho lugar sería muy costoso, cuando la zona se pretende consolidar como un corredor industrial para generar empleos para la población, por lo que un predio ubicado dentro de un centro de población consolidado sería de mayor utilidad para los fines públicos.

4. La empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., propone como permuta de las áreas de cesión para destinos y su correspondiente equipamiento de la acción urbanística a desarrollar lo siguiente:
 - a) Predio de propiedad particular, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, de figura regular, con superficie de **20,242.23 m²** (veinte mil doscientos cuarenta y dos punto veintitrés metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: con propiedad del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en 110.445 metros; AL SUR: con propietarios varios en 103.187; AL ORIENTE: Con calle Cerro de Patomo en 27.372 metros, quiebra al poniente en 6.688 metros y baja al sur en 167.730; y AL PONIENTE: iniciando de norte a sur con propiedad del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en 74.153 metros, continuando al sur con propiedad del Sr. Vicente Villegas Gómez en 119.730 metros. Ubicado en la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 1 Tlajomulco Centro", predio que mismo tiene una clasificación como de reserva urbana (RU), con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H), tiene asignada la clave catastral **D75G1907000** y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real **2725954**.

A dicho predio se le asigna un valor de **\$10'121,115.00** (diez millones ciento veintiún mil ciento quince pesos 00/100 moneda nacional) según estimación de valor realizado por perito valuador. (se anexa copia de dicha estimación de valor)

Donde la Dirección General de Obras Públicas tiene proyectada la construcción de la estación de policía, cumpliendo con las

especificaciones que demanda el nuevo sistema nacional de seguridad, las ventajas de que se dejará de alquilar el espacio que actualmente utilizan, con las economías que ello generará a largo plazo, así como con la posibilidad de ampliar los equipamientos de nivel central en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales**, o como **espacios recreativos** (según lo determine el Ayuntamiento), pues el predio que recibirá el Municipio formará un solo paño con el predio previamente adquirido, mediante la escritura pública número 22,423, pasada ante la fe del Notario Público número 3 de esta municipalidad, Licenciado Edmundo Márquez Hernández, en cumplimiento del punto de acuerdo número 248/2012, acordado en la sesión de Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre del año 2012; con lo que el Municipio contará con **un predio estratégico para la prestación de los servicios a su cargo** en la cabecera municipal de más de **50,249.39 metros cuadrados**.

- b) Con la opción para la empresa desarrolladora de entregar como aportación de equipamiento realizando obra por la cantidad de **\$8'300,000.00** (ocho millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio; recursos que serán destinados exclusivamente para tal fin, toda vez que serán depositados en el Fondo Municipal que con el objeto de generar infraestructura y equipamientos urbanos se creará, como una cuenta en administración, donde quienes lleven a cabo acciones urbanísticas privadas pueda cumplir con su obligación de entregar áreas de cesión para destinos de equipamiento en los predios que adquiera el Municipio sustituyendo al desarrollador en su obligación, cuando opte por la permuta de dichas áreas de cesión en los casos como el que actualmente nos ocupa, en una obligación que la iniciativa privada genera inversión y empleo para nuestro Municipio que se prorroga hasta en tanto se consoliden los proyectos de infraestructura y equipamiento urbano, en una relación de tracto sucesivo que culminará en permutas de áreas de cesión por predios equipados y listos para su utilización en beneficio de la población y en los lugares que realmente se requiere, haciendo notar que este mecanismo excluye expresamente las permutas de áreas de cesión para destinos de acciones urbanísticas de tipo habitacional.
5. Previo al estudio de fondo del asunto en materia, se estima conveniente mencionar la principal normatividad consultada para el cumplimiento de la tarea que nos ocupa:
- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
 - b) Ley General de Asentamientos Humanos;
 - c) Constitución Política del Estado de Jalisco;
 - d) Código Urbano para el Estado de Jalisco;
 - e) Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;
 - f) Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
 - g) Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;

- h) Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- i) Plan Municipal de Desarrollo Tlajomulco 2012–2015; y
- j) Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito 1 Tlajomulco Centro”.

Así mismo, resulta necesario señalar que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 41, fracción I y 47, fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 3 fracción XVII, 103, 105 fracción I, 107 fracción II, inciso a), y 110 fracciones I y II del Reglamento Interior de este Ayuntamiento Constitucional, el suscrito me encuentro facultado para proponer al Pleno del Ayuntamiento las iniciativas de acuerdo con carácter de dictamen cuyo objeto esté encaminado a planear y buscar el correcto funcionamiento de los servicios públicos municipales.

6. Se inició el análisis de fondo del asunto en tema, sin perder de vista, en coincidencia con la legislación urbanística estatal, se considera que el objeto y naturaleza de las áreas de cesión para destinos son elementos sustanciales de ordenamiento y planeación urbana.

Por lo que, siendo objeto central de la presente Iniciativa la propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos (cesiones para equipamiento) de la acción urbanística a desarrollar por la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., se procedió a su estudio.

7. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE PERMUTA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

I.- La empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., propone permutar la superficie de **40,150.19 metros cuadrados** de áreas de cesión y su correspondiente equipamiento de la acción urbanística a desarrollar.

Dada la condición de la acción urbanística privada de **Industria Ligera de Riesgo Bajo (I1) y Comercio y Servicios Centrales (CS-C)** a desarrollar, la ubicación y característica de la misma, las áreas de cesión que se proponen permutar, no son útiles para fines públicos y no solo eso, sino que el predio que ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V. propone entregar resulta estratégico para la prestación de los servicios públicos para la población de la cabecera municipal por su ubicación, la cercanía con la infraestructura básica con la que se cuenta en el lugar y los propios proyectos que como Gobierno Municipal se están impulsando.

Para fundamentación, se transcribe el artículo 117 primer párrafo de la legislación urbanística vigente (Código Urbano) que a la letra dice: **“Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para los fines públicos, éstas se podrán permutar por otros terrenos...”**

II.- Por las áreas de cesión descritas en la fracción I que antecede, la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., **propone permutar** al Ayuntamiento, a título gratuito lo siguiente:

- a) Predio de propiedad particular, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, de figura regular, con superficie de **20,242.23**

m2 (veinte mil doscientos cuarenta y dos punto veintitrés metros cuadrados) con las medidas y linderos ya antes descritos, ubicado en la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 1 Tlajomulco Centro", predio que mismo tiene una clasificación como de reserva urbana (RU), con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H), tiene asignada la clave catastral **D75G190600** y se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el Folio Real **2254804**.

El predio antes descrito por sus dimensiones, características y ubicación, acredita la conveniencia o **el mayor interés público y beneficio social** que justifica reubicar y agrupar los destinos que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez que, la adquisición del mismo, garantizaría la construcción de los equipamientos de nivel central en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales**, o como **espacios recreativos** (según lo determine el Ayuntamiento), que permitiría consolidar la función de Tlajomulco como Cabecera del Municipio.

b) Con la opción para la empresa desarrolladora de entregar como aportación de equipamiento realizando obra por la cantidad de **\$8'300,000.00** (ocho millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio, mediante su depósito en el Fondo Municipal creado para tal efecto para sustituir a ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V. en su obligación de otorgar áreas de cesión para destinos equipadas, a través de dicho mecanismo donde se prorroga el cumplimiento de dicha obligación cuyo fin es que los predios que se adquieran, vía este tipo de permutas, se encuentren verdaderamente equipadas y listas para su utilización.

Como ya fue mencionado, la inversión que tiene obligación de llevar a cabo la empresa permutante de otorgar áreas de cesión para destinos debidamente equipadas y listas para su utilización, acredita la conveniencia o **el mayor interés público y beneficio social** que justifica reubicar el equipamiento que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez que, la misma permitiría dotar de la infraestructura y/o edificación que albergue a la Policía Preventiva Municipal, que actualmente se arrenda el local donde se ubica. Caso contrario, pues de no aceptarse la permuta propuesta las áreas de cesión deberán entregarse en el inmueble donde esta empresa desarrollará su proyecto de inversión, en un lugar donde no se generaría un real beneficio a la población, en lo que respecta al mejoramiento de los servicios públicos, ni siquiera como un espacio o área verde, pues los habitantes de Santa Cruz de las Flores tendrían que cruzar el Circuito Sur para acceder a dicho lugar, con los peligros que ello conlleva, pues no existen lugares seguros para cruzar, además, aquella parte del Circuito Sur se pretende consolidar como una zona de industrias y servicios, a diferencia del predio que se propone recibir como permuta, pues a pesar de tener un valor mayor por metro cuadrado, esto obedece a su estratégica ubicación que permitirá al Gobierno Municipal consolidar a la cabecera municipal con equipamientos centrales que también darán servicios a la población de Santa Cruz de las Flores, al resto de la población y por supuesto a los que viven en la cabecera municipal

III.- La propuesta de permuta que se propone es aceptable estableciéndose como valor de operación en la cantidad de \$18'398,891.07 (Dieciocho millones trescientos noventa y ocho mil ochocientos noventa y un pesos 07/100 moneda nacional), así determinado por la Dirección General de Ordenamiento Territorial en su oficio DGOT/DCUS 0250/2013, en virtud que se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, porque se considera la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento.

De conformidad con todo lo anterior expuesto, la presente iniciativa con carácter de dictamen se cifra también en las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.- Este Gobierno Municipal, para cumplir con las responsabilidades constitucionales a su cargo, debe desarrollar funciones, prestar servicios y producir bienes que demanda la colectividad. Para lo cual requiere, entre otros elementos, de la disponibilidad de tierra e inmuebles que le permitan efectuar, con eficiencia y eficacia, las actividades inherentes a las obligaciones que tiene a su cargo conforme a la ley.

La propiedad, como derecho real a usar, disfrutar y disponer de un bien, no sólo está limitada por el orden jurídico, sino que es una creación del mismo. La propiedad es fuente de obligaciones y su uso debe servir para el bien de la comunidad, pues la nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, con sustento en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, 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. Sí la propiedad privada debe cumplir una función social, cuando el interés de la colectividad así lo determina, con mayor razón la propiedad pública que controle el Municipio.

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 un criterio consustancial de ordenamiento y planeación territorial, para cuyo efecto, se sustenta en normas jurídicas que subordinan y someten su 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 urbana. 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, por la falta de aplicación de mecanismos y procedimientos administrativos ágiles e idóneos, contemplados en la ley; y la ausencia de programación en los requerimientos globales de predios y edificios para encauzar la acción pública con previsión suficiente ante el futuro inmediato.

Lo anterior conlleva apreciar el aprovechamiento dinámico que, 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 los mismos, con la finalidad de promover una mejora efectiva de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en el Municipio.

II.- A partir del postulado contenido en la fracción II del artículo 121 Constitucional, en el que se prevé que los bienes inmuebles se rigen por la Ley del lugar de su ubicación, resulta indiscutible que una gran proporción de la regulación en materia urbana corresponde a la legislación local. Dentro de esta tesitura, en términos del artículo 115 fracción V incisos a) y d) de la propia **Constitución General de la Republica**, la aplicación de dichas regulaciones corresponde al Municipio. Por ello, el presente dictamen se fundamenta en principio en la decisión política plasmada por el Constituyente Federal (fracción V incisos a) y d) del artículo 115 constitucional) que dota al Municipio de la facultad, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como, de autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia. Facultad que se reitera el artículo 80 fracciones I y III de la **Constitución Política del Estado de Jalisco.**

III.- Así mismo, la **Ley General de Asentamientos Humanos**, expedida por decreto del H. Congreso de la Unión, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y vigente en la actualidad, recoge la disposición originada en el artículo 115 constitucional, y para el caso que nos ocupa, textualmente señala:

“Artículo 9.- Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

...

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

...

VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

...

XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos”.

"Artículo 28.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables".

"Artículo 32.- La legislación estatal de desarrollo urbano... y establecerá las disposiciones para:

...

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de... equipamiento de los centros de población;

...

VII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento".

"Artículo 33.- Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal de desarrollo urbano establecerá las disposiciones para:

...

II. La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;

...

V. La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas"

"Artículo 51.- ...los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I. La aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano;

...

IV. La canalización de inversiones en... infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

...

VII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano".

IV.- Por otra parte, a fin de proporcionar al Gobierno Municipal un instrumento más efectivo, que le permita promover una mejor distribución de los espacios públicos y el equipamiento urbano, en la legislación urbanística estatal se establecen los supuestos cuando el Ayuntamiento está en condiciones legales de aceptar, la permuta de las áreas de cesión para destinos. Con ello, la legislación busca evitar saturación de destinos, en zonas con mejor desarrollo, de los centros de población.

Al precisar los supuestos, condiciones y procedimientos para realizar permutas de áreas de cesión para destinos, la legislación urbanística 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 el artículo 177 del **Código Urbano del Estado de Jalisco**.

En efecto, el Código Urbano, partiendo de una concepción doctrinal acorde con la evolución jurídica y la práctica administrativa, dispuso las bases y los principios generales conforme a los cuales se deben efectuar las permutas de las áreas de cesión para destinos.

Dicho cuerpo de leyes (**Código Urbano del Estado de Jalisco**) en su artículo 10 fracciones XXIII y XLIV, establece que: "Son atribuciones de los Municipios: A propuesta del Urbanizador, aceptar las áreas de cesión para destino y el equipamiento correspondiente,..." y "Determinar la dependencia técnica administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXIV del presente artículo"

Así mismo, el citado Código en su artículo 177 dispone: "Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo en el caso previsto en el artículo 178 del presente Código;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;
- IV. 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;
- V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;
- VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables; y

VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación”.

V.- La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su artículo 37 establece, entre otros, como obligación del Ayuntamiento: “Conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio...”(fracción IV); “Apoyar la educación, la cultura, la asistencia social y demás funciones públicas...”(fracción IX); “Atender la seguridad en todo el Municipio y dictar las medidas tendientes a mantener la seguridad, el orden público y la preservación de los derechos humanos”(fracción X) y “Formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal” (fracción XIV).

VI.- Por su parte, el **Reglamento de Zonificación** del Estado de Jalisco, adoptado como Reglamento Municipal de Zonificación aplicable en este Municipio, por acuerdo del Ayuntamiento de fecha 03 de diciembre del año 2001 y publicado en la Gaceta Municipal Volumen I - Publicación V, de fecha de publicación 12 de diciembre de 2001, respecto a las áreas de cesión establece:

“Artículo 128. Las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice, se clasifican en:

I. Cesiones para equipamiento: corresponde 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, cede, a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

Espacios libres, comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias; para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro de género, espacios verdes, abiertos y recreativos.

Espacios contruidos, comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados; para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro del género equipamiento.

II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor, cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento”.

Artículo 129. “Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad (incluyendo la vialidad primaria municipal señalada en el artículo 6, inciso XXVII de la Ley) serán de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo”.

VII.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Municipal, volumen I, publicación XIX, de fecha 16 de agosto del año 2010, como norma complementaria, dispone:

“Norma Quinta: Áreas de cesión para destinos en zonas de actividades productivas

A fin de fomentar las actividades productivas, las áreas de cesión para destinos que se generen y estarán obligados a aportar los titulares de predios donde se promuevan acciones urbanísticas en zonas comerciales, de servicios o industriales para cualesquiera de sus modalidades, será del 8% (ocho por ciento) de la superficie bruta del área de aplicación de la acción a desarrollar.”

VIII.- 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 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 4. Las vialidades y las áreas de cesión para destinos que, en su caso, deban generar y aportar las acciones urbanísticas al Municipio, estarán a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y los reglamentos municipales de la materia”.

“Artículo 8. Corresponde al Ayuntamiento:

...

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

...

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”

VIII.- Las normas constitucionales, legales y reglamentarias, citadas en los considerandos II al VII que anteceden, otorgan al Ayuntamiento el fundamento jurídico para aceptar las propuestas de permuta de las áreas de cesión para destino y su equipamiento, así como para firmar los convenios inherentes a las mismas.

A manera de consideraciones finales, nos permitimos señalar de manera sucinta lo siguiente:

a) El Ayuntamiento, para aceptar la propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión que nos ocupa, se debe apartar de criterios utilizados en el mercado inmobiliario, el cual tiene un funcionamiento rigurosamente especulativo, en cambio, debe utilizar criterios estrictamente urbanísticos, es decir, debe decidir si la permuta en cuestión conlleva a la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común del equipamiento urbano y los servicios públicos en el Municipio.

b) Cabe mencionar, sólo como ejemplo y de manera ilustrativa, que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-01 "Tlajomulco" establecía, en su Capítulo IV, "Propuestas de Acción Urbana" artículo 20, cuadro 2.3., como acciones a corto plazo: "Adquirir suelo para garantizar la construcción de los equipamientos de nivel central que permitan consolidar la función de Tlajomulco como cabecera del municipio, sobre todo en los rubros de asistencia social, administración pública y cultura". Así mismo, en el cuadro 5. "Equipamiento Urbano", también 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, una unidad administrativa y cultural municipal, 6 mercados públicos, 3,790 fosas (cementerio) y la habilitación de 54.37 hectáreas para la recreación y la práctica del deporte". Con ello, se reconoce que uno de los conceptos más deficitarios del Municipio es el equipamiento urbano;

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, se considera procedente y emite **opinión favorable** respecto a la propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos presentada por la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V.

Por lo tanto, en ejercicio de las facultades que me confiere lo dispuesto en los artículos 3 fracción XVII, 103, 105 fracción I, 107 fracción II, inciso a), y 110 fracciones I y II del Reglamento Interno 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.- Por los antecedentes, consideraciones, fundamentos y aspectos valorados en el cuerpo de la iniciativa con carácter de dictamen de origen, los documentos anexos a la misma y con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el Municipio, porque se garantiza una equivalencia razonable entre los bienes a permutar, considerando la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento, **se acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social** que justifica reubicar y agrupar estos destinos, en beneficio de la población, el Pleno del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos de la acción urbanística a desarrollar, presentada por la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V. quedando estrictamente sujeta a los siguientes términos:

- a) Se aprueba, la permuta de la superficie de **40,150.19 metros cuadrados** de áreas de cesión para destinos, respecto de la acción urbanística privada que desarrolle la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V. en el predio rústico denominado "Las Eras, Cerrito y Boyadero", ubicado en Carretera a San Isidro Mazatepec kilómetro 1.5 frente a la población de Santa Cruz de las Flores, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie aproximada de **50-18-77.499** cincuenta hectáreas, dieciocho áreas, setenta y siete punto cuatrocientos noventa y nueve centiáreas.
- b) Como equivalentes a la superficie de las áreas de cesión para destinos y su equipamiento que se autorizan permutar, ajustándose al valor de la operación por la cantidad de \$18'398,891.07 (Dieciocho millones trescientos noventa y ocho mil ochocientos noventa y un pesos 07/100 moneda nacional), la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., deberá **aportar** al Ayuntamiento:
1. Predio de propiedad particular, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, de figura regular, con superficie de **20,242.23 m²** (veinte mil doscientos cuarenta y dos punto veintitrés metros cuadrados) el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: con propiedad del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en 110.445 metros; AL SUR: con propietarios varios en 103.187; AL ORIENTE: Con calle Cerro de Patomo en 27.372 metros, quiebra al poniente en 6.688 metros y baja al sur en 167.730; y AL PONIENTE: iniciando de norte a sur con propiedad del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en 74.153 metros, continuando al sur con propiedad del Sr. Vicente Villegas Gómez en 119.730 metros. Ubicado en la cabecera municipal, dentro del polígono del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 1 Tlajomulco Centro", predio que mismo tiene una clasificación como de reserva urbana (RU), con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H), tiene asignada la clave catastral **D75G190600** y se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el Folio Real **2254804**.
 2. Con la opción para la empresa desarrolladora de entregar como aportación de equipamiento urbano por la cantidad de **\$8'300,000.00** (ocho millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio, recursos que serán depositados en el Fondo Municipal creado para tales fines, como una cuenta en administración, o en su caso, de que la propia empresa desarrolladora esté en posibilidad de ejecutar por cuenta propia el equipamiento en el predio que se recibe por concepto de permuta de áreas de cesión para destinos.
 3. En consecuencia, se aprueba la sustitución parcial de la obligación a cargo de ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., de otorgar áreas de cesión para destinos de equipamiento, obligación que será asumida por el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, a través de la Coordinación de Servicios Públicos, por lo que su cumplimiento se tiene por prorrogado hasta en tanto se consoliden el o los proyectos de infraestructura y equipamiento urbano a ejecutarse en el predio identificado en el punto 1 del presente inciso.
 4. Para concluir la permuta que se autoriza en el presente resolutivo, la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., deberá:

- 4.1. Aportar al Ayuntamiento, mediante instrumento público, el predio descrito en el punto 1 uno que antecede, en un término no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente resolutivo; y
- 4.2. Realizará la aportación para equipamiento urbano por la cantidad de **\$8'300,000.00** (ocho millones cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) al *Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamientos Urbanos en Predios Municipales*, o en su caso, de que la propia empresa desarrolladora esté en posibilidad de ejecutar por cuenta propia el equipamiento en el predio que se recibe por concepto de permuta de áreas de cesión para destinos.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento aprueba y determina destinar el predio, descrito en el numeral 1 uno del inciso b) del punto de acuerdo primero, para equipamiento urbano en los rubros de **educación, cultura, culto, salud, seguridad o servicios institucionales** o como **espacios verdes abiertos o recreativos** y una vez aportado dicho predio en los términos del presente resolutivo, el mismo se integrarán al Patrimonio Municipal, con la clasificación y registro de Bienes del Dominio Público del Municipio, por lo tanto deberá consignarse en la escritura pública respectiva el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dicho bien tendrá en lo sucesivo.

TERCERO.- Para dar cumplimiento a lo resuelto en el numeral 2 dos del inciso b) del punto de acuerdo primero, el Ayuntamiento aprueba y autoriza el proyecto de Convenio, que se anexa a la presente Iniciativa con carácter de Dictamen, para la aportación al *Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamientos Urbanos en Predios Municipales* para la ejecución de la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento a través de la Presidencia Municipal en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Dirección General de Obras Públicas.

Por lo anterior, El Ayuntamiento autoriza al C. Presidente Municipal e instruye a los CC. Sindico, Secretario General del Ayuntamiento, Tesorero Municipal, de este Ayuntamiento, para que, dentro de los 15 quince días hábiles posteriores contados a partir de la fecha de notificación del presente resolutivo, celebren, a nombre y representación del Municipio, con la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., el respectivo Convenio para la aportación al *Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamientos Urbanos en Predios Municipales*, equipamiento en los términos de lo dispuesto el numeral 2 dos inciso b) del punto de acuerdo primero.

CUARTO.- Concluida la permuta de las áreas de cesión en términos del presente resolutivo, y de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 175, fracción I del Código Urbano del Estado de Jalisco, la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., quedará sustituida de otorgar áreas de cesión para destinos de equipamiento de la acción urbanística a desarrollar de forma parcial, hasta por el equivalente de tal obligación cumplida con el otorgamiento del predio de **20,242.23 metros cuadrados** que se adquirirá a través de la permuta autorizada en el presente punto de acuerdo, por lo que el resto de áreas de cesión para destinos de equipamiento deberá contemplarse en el proyecto definitivo de

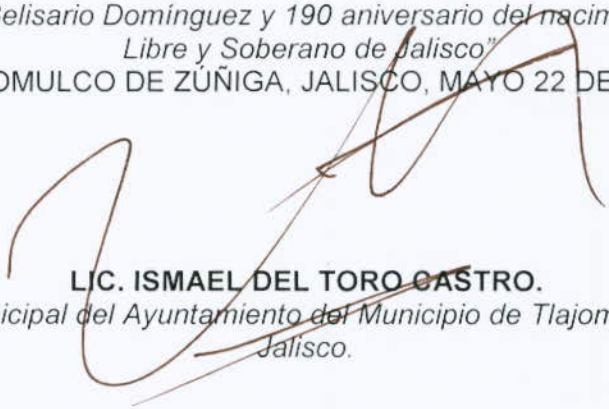
urbanización o edificación que autorice la Dirección General de Ordenamiento Territorial, según sea el caso, que desarrollará la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V. en el predio que pretende desarrollar.

QUINTO.- Notifíquese el presente resolutivo, por oficio, a los órganos y funcionarios públicos municipales que incumba y mediante notificación personal a la empresa ESPACIOS COMERCIALES SIBRA, S.A. DE C.V., para los efectos legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE

"2013, Año de Belisario Domínguez y 190 aniversario del nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco"

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, MAYO 22 DE 2013.



LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.

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

La presente foja corresponde a la INICIATIVA DE ACUERDO con carácter de DICTAMEN, que tiene por objeto que este Órgano de Gobierno analice y en su caso apruebe la permuta de las áreas de cesión para destinos y su correspondiente equipamiento, de la acción urbanística denominada: "DESARROLLO INDUSTRIAL Y COMERCIAL", presentada por la empresa "ESPACIOS COMERCIALES SIBRA", S.A. DE C.V.