

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

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

**INICIATIVA DE ACUERDO CON  
CARÁCTER DE DICTAMEN**

Mediante el cual se propone que el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice la revocación del punto SEGUNDO del acuerdo de Cabildo identificado con el número 071/2011.

Apruebe y autorice la permuta correspondiente al 8% ocho por ciento de áreas de cesión de la acción urbanística privada señalada en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo número **097-03/11-XII/E-297**, suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial, por el remanente, que no ha sido compensado, del predio adquirido por el Ayuntamiento mediante punto de acuerdo 71/2011 y 86/2011, dentro de las fracciones A y B del predio denominado El Huacal o El Laurel, ubicado en el Zapote del Valle, de este Municipio.

Y por ultimo apruebe y autorice el acreditamiento del costo actualizado de la licencia de construcción identificada con el número 126/11, en base a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I.- El H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en la sesión celebrada el día 06 seis de mayo del año 2011 dos mil once, se aprobó y autorizó el siguiente punto de acuerdo:

**"...PUNTO DE ACUERDO 071/2011**

**PRIMERO.-** *El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la planeación, programación y presupuestación para la ejecución de la obra pública de construcción, instalación y equipamiento de infraestructura básica y vial en una fracción de 2,200.50 metros cuadrados en la parte Norte de las fracciones A y B del predio rústico El Huacal o El Laurel que fue parte de la antigua Hacienda de Santa Cruz del Valle en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, propiedad de los señores José Arturo Ibarra Navarro y Martha Rosalía Sánchez Sánchez, bajo la modalidad*



de acción urbanística por concertación.

**SEGUNDO.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a los señores José Arturo Ibarra Navarro y Martha Rosalía Sánchez Sánchez, en su carácter de responsables solidarios del pago de las licencias de funcionamiento de giros números 7018, 7020 y 7021, el acreditamiento de la cantidad que determine la Dirección de Padrón y Licencias, con los montos autorizados de descuentos en multas del 99%, contra el monto del valor del terreno que se aportará por parte de los mismos para la realización de la obra a que se refiere el resolutivo PRIMERO, previo avalúo comercial que se lleve a cabo de la fracción que resulte del proceso de subdivisión de la superficie de 2,200.50 metros cuadrados en la parte Norte de las fracciones A y B del predio rústico El Huacal o El Laurel que fue parte de la antigua Hacienda de Santa Cruz del Valle en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**TERCERO.-** Como consecuencia de los montos que arrojen la determinación, tanto del monto de los refrendos de las licencias de funcionamiento de giros números 7018, 7020 y 7021, como del avalúo comercial de la superficie de 2,200.50 metros cuadrados para la ejecución de la obra aprobada en el resolutivo PRIMERO; de resultar una diferencia a favor de los propietarios actuales del predio, el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a los señores José Arturo Ibarra Navarro y Martha Rosalía Sánchez Sánchez para que realicen con Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V. la permuta de las áreas de cesión para destinos de equipamiento que le corresponderá otorgar al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de la acción urbanística que desarrolle amparada con el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo contenido en el oficio DGOT/DCUS-667/2010, dentro del expediente número 097-13/10XI/E-180, fechado el día 17 de Noviembre del año 2010, emitido por el Director General de Ordenamiento Territorial, por la fracción a que se refiere el resolutivo PRIMERO, en la forma y términos de lo que se preceptúa en el artículo 177 del Código Urbano de Estado de Jalisco.

**CUARTO.-** Se aprueba y autoriza al Presidente Municipal, Secretario General, Síndico Municipal y Tesorero Municipal para que en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, suscriban el convenio de obras por concertación, aportación de terreno, acreditamientos de obligaciones a que se refiere el resolutivo SEGUNDO, así como de permuta de áreas de cesión para destinos de equipamiento con los señores José Arturo Ibarra Navarro, Martha Rosalía Sánchez Sánchez e Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., instruyéndose al Director Jurídico para que auxilie a las autoridades municipales en la elaboración del convenio respectivo.

**QUINTO.-** Se instruye al Director de Patrimonio Municipal para que lleve a cabo la delimitación del área de 2,200.50 metros cuadrados donde se ejecutará la obra señalada en el resolutivo PRIMERO, el levantamiento topográfico, acta de entrega – recepción de la posesión del mismo y demás procedimientos y actos necesarios y conducentes para el debido cumplimiento de los presente puntos de acuerdo. Y una vez que se lleve a cabo la transmisión patrimonial al Municipio



correspondiente, se ordena la inscripción del dicha superficie de terreno en el Registro Público de Bienes Inmuebles del Municipio, incorporándose como bien de dominio público.

**SEXTO.-** Se ordena al Director General de Ordenamiento Territorial a efecto de que modifique la clasificación la superficie donde se llevará a cabo la obra a que se refiere el resolutivo PRIMERO para los destinos correspondientes en los instrumentos de planeación urbana del Municipio, para que estudie y en su caso emita el dictamen correspondiente sobre la utilidad pública de las áreas de cesión para destinos de equipamiento que proponga Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V. dentro de su proyecto definitivo de edificación con el fin de proceder a su permuta en términos de los dispuesto por el artículo 177 del Código Urbano del Estado de Jalisco, así como para que lleve a cabo todos los actos y procedimientos necesarios para el debido cumplimiento de los presentes puntos de acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Se faculta al Tesorero Municipal a efecto de que realice todos y cada uno de los acreditamientos contra obligaciones, actos, procedimientos, movimientos, registros y transferencias necesarios para el debido cumplimiento de los presentes puntos de acuerdo y el convenio a que se refiere el resolutivo CUARTO.

**OCTAVO.-** Notifiquense mediante oficio los presentes puntos de acuerdo a los señores José Arturo Ibarra Navarro, Martha Rosalía Sánchez Sánchez, Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., Presidente Municipal, Síndico Municipal, Tesorero Municipal, Director General de Obras Públicas, Director General de Ordenamiento Territorial, Director Jurídico, Director de Padrón y Licencias y a las Direcciones de Patrimonio Municipal, de Ingresos, de Finanzas y de Contabilidad, para su conocimiento, en su caso, debido cumplimiento y los efectos legales a que haya lugar.

**NOVENO.-** Regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente...”

**II.-** El punto de acuerdo 071/2011, antes transcrito, fue modificado por aprobación y autorización del Pleno de este H. Ayuntamiento, en la Sesión celebrada el día 01 primero de junio del año 2011, para quedar dicho punto de acuerdo de la siguiente manera:

#### **“...PUNTOS DE ACUERDO NÚMERO 085/2011**

**PRIMERO.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la adición de un resolutivo al punto de acuerdo 071/2011, tomado en la sesión ordinaria celebrada el día 06 de Mayo del año 2011, para quedar de la siguiente manera:

#### **PUNTO DE ACUERDO 071/2011**

**PRIMERO.-** ...

**SEGUNDO.-** ..

**SEGUNDO BIS.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a Inmobiliaria MAB,



S.A. de C.V. el acreditamiento contra las obligaciones de pago que se generen con motivo del proceso de la acción urbanística privada de edificación de un almacén y venta de acero para la construcción, a construirse en la Avenida Adolf B. Horn Jr. sin número de esta municipalidad, al amparo del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo contenido en el oficio DGOT/DCUS-667/2010, dentro del expediente número 097-13/10XI/E-180, fechado el día 17 de Noviembre del año 2010, suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial.

**TERCERO.- ...**

**CUARTO.-** Se aprueba y autoriza al Presidente Municipal, Secretario General, Síndico Municipal y Tesorero Municipal para que en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, suscriban el convenio de obras por concertación, aportación de terreno, acreditamientos de obligaciones a que se refieren los resolutivos SEGUNDO y SEGUNDO BIS, así como de permuta de áreas de cesión para destinos de equipamiento con los señores José Arturo Ibarra Navarro, Martha Rosalía Sánchez Sánchez e Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., instruyéndose al Director Jurídico para que auxilie a las autoridades municipales en la elaboración del convenio respectivo.

**QUINTO.- ...**

**SEXTO.- ...**

**SÉPTIMO.- ...**

**OCTAVO.- ...**

**NOVENO.- ...”**

**SEGUNDO.-** Notifíquense mediante oficio los presentes puntos de acuerdo a Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., Presidente Municipal, Síndico Municipal, Tesorero Municipal, Director General de Obras Públicas, Director General de Ordenamiento Territorial, Director Jurídico, Director de Padrón y Licencias y a las Direcciones de Patrimonio Municipal, de Ingresos, de Finanzas y de Contabilidad, para su conocimiento, en su caso, debido cumplimiento y los efectos legales a que haya lugar.

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

**III.-** En el punto de acuerdo 071/2011, y en específico en los resolutivos segundo y tercero; el Pleno de este H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobó y autorizó a los C. José Arturo Ibarra Navarro y Martha Rosalía Sánchez Sánchez, en su carácter de responsables solidarios del pago de las licencias de funcionamiento de giros números 7018, 7020 y 7021, el acreditamiento de la cantidad que señalara la Dirección de Padrón y Licencias, con los montos autorizados de descuentos en multas del 99%, contra el monto del valor del terreno de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, propiedad de los mismos para la realización de la obra de equipamiento de infraestructura vial, en la parte Norte de las fracciones A y B del predio rústico El Huacal o El Laurel que fue parte de la antigua Hacienda de Santa Cruz del Valle en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, acuerdos que



fueron notificados mediante oficio a los C. José Arturo Ibarra Navarro, Martha Rosalía Sánchez Sánchez, Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., al Director de Padrón y Licencias y a las Direcciones de Ingresos, de Finanzas y de Contabilidad, entre otras, para el cumplimiento de las determinaciones tomadas por el Pleno Municipal.

**IV.-** Mediante el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de la Secretaría General el día 29 veintinueve de marzo del año 2012 dos mil doce, recibido bajo el número de folio 1220, el C. José Arturo Ibarra Navarro, solicitó que se dejara fuera de los puntos de acuerdo 071/2011 y 085/2011, la contraprestación de la acción urbanística por concertación autorizada y aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en dichos puntos de acuerdo, respecto del pago de las Licencias de Giro números 7018, 7020 y 7021 por los motivos expuestos.

En razón a lo anterior, solicitó que se ejecutara la permuta del 8% ocho por ciento requerido en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, del expediente número 097-13/10XI/E-180, tal y como se había autorizado en los puntos de acuerdo antes mencionados.

El solicitante José Arturo Ibarra Navarro, manifestó su deseo de incluir patra complementar la permuta en la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, de las fracciones A y B del predio rústico El Huacal o El Laurel que fue parte de la antigua Hacienda de Santa Cruz del Valle en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; la extensión territorial correspondiente al 8% ocho por ciento, que se requirió al C. Rogelio Martínez Briones en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, del expediente número 097-03/11-XII/E-297, fechado el día 08 ocho de diciembre del año 2011 dos mil once, y expedido por el Director General de Ordenamiento Territorial; superficie que corresponde a 1,056.00 mil cincuenta y seis metros cuadrados, de una superficie total de 13,200.00 trece mil doscientos metros cuadrados, correspondientes al predio ubicado en Boulevard Bosques de Santa Anita, número 213, en Santa Anita, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; inmueble que se dictaminó como favorable para el uso de Kinder, Primaria, Secundaria y Preparatoria.

**V.-** Con fecha 29 veintinueve de marzo del año 2012 dos mil doce, se recibió en la Oficialía de Partes de la Secretaría General del Ayuntamiento, un escrito bajo el número de folio 2697, por medio del cual el C. Rogelio Martínez Briones, solicitó se le autorice la permuta del área de cesión requerida en el punto 13 trece del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, del expediente número 097-03/11-XII/E-297, fechado el día 08 ocho de diciembre del año 2011 dos mil once, y expedido por el Director General de Ordenamiento Territorial, dentro de la extensión de terreno de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, de las fracciones A y B del predio rústico El Huacal o El Laurel que fue parte de la antigua Hacienda de Santa Cruz del Valle en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; repitiendo la solicitud hecha por el C. José Arturo Ibarra Navarro, en el escrito mencionado en el punto anterior.

**VI.-** En virtud de lo anterior, por oficio número SG/3393/2012/DID, firmado por el Secretario General de este Ayuntamiento, y dirigido a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, con atención a la Dirección de Dictaminación de Uso de Suelo, se solicitó realizaran un dictamen para la procedencia o improcedencia de la solicitud hecha por los C.C. José Arturo Ibarra Navarro y Rogelio Martínez Briones, referente a la aprobación de la permuta complementaria de 1,056 mil cincuenta y seis metros cuadrados, en la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, dentro de las fracciones A y B del predio



conocido como El Huacal o EL Laurel, ubicado en la Carretera Guadalajara-Chapala, localidad del Zapote del Valle, de este Municipio, descrita en los puntos VI y V de esta iniciativa.

Por medio del oficio número DGOT/DCUS/0644/2012, el Director General de Ordenamiento Territorial, respondió al requerimiento realizado mediante oficio SG/3393/2012/DID descrito en el párrafo anterior, informando que la solicitud hecha por los C.C. José Arturo Ibarra Navarro y Rogelio Martínez Briones referente a incluir la permuta de la superficie de 1,056.00 mil cincuenta y seis metros cuadrados, requerida como Área de Cesión para Destinos, en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, del expediente **097-03/11-XII/E-297**, dentro de la extensión de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, de las fracciones A y B, del predio denominado El Huacal o El Laurel, en el poblado del Zapote del Valle, de este Municipio; es aceptable y no existe inconveniente alguno en otorgar el visto bueno para la realización de dicha permuta como Área de Cesión para Destinos.

**VII.-** Aunado a lo anterior; y atendiendo lo manifestado por el C. José Arturo Ibarra Navarro en el escrito recibido en la Oficialía de Partes de la Secretaría General bajo folio número 1220; con fecha 25 veinticinco de octubre de 2012 dos mil doce, la Secretaría General de este Ayuntamiento, giro oficios a la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias y a la Tesorería Municipal, para que informaran si a la fecha se encontraban debidamente liquidadas o no, las cantidades a que ascienden las Licencias de Giro 7018, 7020 y 7021, y de igual manera en caso afirmativo, señalaran el medio por el cual se liquidaron las mismas; cuestión que fue respondida mediante sus oficios respectivos por las dependencias citadas con fecha 13 trece de diciembre del año dos mil doce; informando que las Licencias de Giro números 7018, 7020 y 7021, que corresponden a los giros de restaurant, canchas deportivas y un anuncio adosado, respectivamente; habían sido pagadas en efectivo en la Recaudadora Central de este Municipio, correspondiéndoles los recibos números 2536281, 1249529 y 1258470; pagos que dejan sin efecto el punto de acuerdo 071/2011 y su adición en el punto de acuerdo 085/2011, en lo que respecta a las licencias de giro de restaurant, canchas deportivas y anuncio adosado, números 7018, 7020 y 7021, respectivamente.

**VIII.-** La Asociación Civil Colegio Pedregal de Guadalajara, es una asociación con objetivo social y de nacionalidad mexicana, constituida de conformidad con las leyes vigentes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como consta en la Escritura Pública número 22,150 veintidós mil ciento cincuenta, otorgada ante la fe del Licenciado Rubén Arambula Curiel, Notario Público número 121 ciento veintiuno de la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco.

**IX.-** Con el mismo documento, el Licenciado Rogelio Martínez Briones, acredita el carácter de Director General de la asociación señalada, contando con las facultades suficientes para actuar en nombre y representación de la misma, como se aprecia en la cláusula TRIGESIMA NOVENA de dicho instrumento, por lo que con sustento en el artículo 53 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, acorde con el artículo segundo transitorio del decreto número 22550/LVIII/08 del Congreso del Estado de Jalisco, en relación a lo contenido en el numeral 177 del Código Civil del Estado de Jalisco, debe reconocérsele la calidad de Representante Legal de la Asociación Civil Colegio Pedregal de Guadalajara, ante de la presente instancia administrativa municipal.

**X.-** Como se ordena en los artículos 277, 280 y 284 fracción II del Código Urbano del Estado de Jalisco respecto de una superficie de 13,200.00 trece mil



doscientos metros cuadrados, de la fracción de terreno descrita en los expositivos IV segundo párrafo y V, se solicitó y obtuvo de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, contenido en el oficio número DGOT/DCUS-924/2011, de fecha 08 de diciembre de 2011 dos mil once, dentro del expediente número 097-03/11XII/E-297, mismo que se dictaminó como favorable para el uso de Kinder, Primaria, Secundaria y Preparatoria, del cual se desprende en el punto 13 lo siguiente:

*“...13. Deberá otorgar como Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento, el equivalente al 8% de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.; lo anterior, de conformidad a las Normas Complementarias de aplicación municipal capítulo 11 norma Quinta del Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Estas áreas deberán contar con las obras de infraestructura y equipamiento y que permitan su inmediata operación conforme a lo dispuesto por los artículos 185 y 186 del mismo Código. En su caso podrá optar por las permuta por otro terreno en los términos del artículo 177 del mismo Código...”*

**XI.-** Como se expresó en párrafos anteriores, mediante el oficio DGOT/DCUS 0644/2012, c.c. 2310/2012, de fecha 15 de octubre del año 2012 dos mil doce, suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial de este H. Ayuntamiento, medularmente informa que es aceptable la permuta de terreno solicitada por los C.C. José Arturo Ibarra Navarro y Rogelio Martínez Briones, en los escritos recibidos por la Oficialía de Partes de la Secretaría General, bajo folios 1220 y 2697; a razón de 1,056.00 mil cincuenta y seis metros cuadrados, equivalente al 8% de la superficie del predio donde se ubica el Colegio Pedregal de Guadalajara, dentro de la fracción de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, del predio denominado El Huacal o El Laurel en la localidad del Zapote del Valle, de este Municipio, en términos del artículo 178 del Código Urbano del Estado de Jalisco; terreno que se equipó con la infraestructura vial que sirvió para conectar la población del Zapote del Valle y la Carretera Guadalajara - Chapala, vía que constituye una ruta alterna de ingreso a la localidad del Zapote del Valle, y una importante opción de movilidad en la zona valle .

Aunado a lo anterior; la dependencia técnica multicitada, en términos del artículo 61 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, no desestima expresamente la utilidad pública de las superficies que la Sociedad Mercantil y la Asociación Civil deberían entregar originalmente, dentro del área de aplicación de sus proyectos definitivos de edificación; puesto que las zonas donde se ubican dichos proyectos, son compatibles con una amplia gama de usos, por estar determinado como *CS-D Comercios y Servicios Distritales*, pero en el caso que nos ocupa, se considera de mayor relevancia para los fines públicos la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, de las fracciones A y B del predio denominado El Huacal o El Laurel, ofrecido por sus propietarios José Arturo Ibarra Navarro y Martha Rosalía Sánchez Sánchez, trayendo mayores beneficios a la población de la Zona del Corredor Chapala y ciudadanía en general, que el Municipio ingrese en su patrimonio las fracciones de los predios propuestos, que cualquier área de cesión de los predios involucrados.

La intención que tuvo el legislador al permitir las permutas de áreas de cesión para destinos por otros terrenos es, precisamente, dotar al municipio de instrumentos legales para hacerse en propiedad de predios que son aptos para



cumplir con los fines públicos que le competen al mismo municipio, empezando por los servicios públicos de competencia municipal, así como la infraestructura necesaria para auxiliar a las autoridades municipales en la prestación de dichos servicios públicos, así como para cumplir con las diversas funciones públicas que se encuentran a cargo de los ayuntamientos.

**XII.-** Como se había autorizado en los puntos de acuerdos 071/2011 y 085/2011 respecto de la empresa Inmobiliaria MAB, Servicio Anónimo de Capital Variable, así como en los términos esgrimidos en el expositivo anterior para la Asociación Civil Colegio Pedregal de Guadalajara, y para garantizar el cumplimiento de la obligación de otorgar al Municipio las áreas de cesión para destinos de equipamiento, se deberá realizar la escrituración de manera inmediata del predio correspondiente a los 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados, de las fracciones A y B, del predio El Huacal o El Laurel, pertenecientes a la Exhacienda de Santa Cruz del Valle, en el poblado del Zapote del Valle, de este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Absorbiendo este Ayuntamiento el costo de la misma.

**XIII.-** Continuando con esta exposición de motivos solo resta abordar el tema del cumplimiento de el requisito previsto en los citados artículos 177 fracción I, y 178 del Código Urbano del Estado de Jalisco, a efecto de determinar si es posible autorizar la permuta de áreas de cesión para destinos propuesta por la Sociedad Mercantil y la Asociación Civil, por lo que para mayor claridad se transcribe textualmente este:

***“...Artículo 177.** 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 este 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 determinaran 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*

**Artículo 178.** Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio



*municipal con carácter 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.*

*Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización....”*

Como se ha manifestado, las permutas antes descritas, se realizarán cumpliendo con las fracciones I del artículo 177 y el similar 178 invocados; pues el predio propuesto constituye una reserva territorial útil para que sea destinado a equipamiento de infraestructura vial, apegado a lo establecido en el numeral 178 del Código en comento; el intercambio propuesto fue aprobado por el Director General de Ordenamiento Territorial en su oficio DGOT/DCUS 0644/2012, atendiendo también lo que el H. Ayuntamiento dispuso al aprobar y autorizar los puntos de acuerdo 071/2011 y 085/2011, y conforme a los avalúos de los predios involucrados en la presente permuta y realizado por el Ingeniero Rogelio Aguilera Arizaga, inscrito en el padrón de peritos del Catastro del Estado de Jalisco, con el número 410; arrojando las permutas de 863.93 ochocientos sesenta y tres metros noventa y tres centímetros cuadrados, que corresponden al predio donde se construirá el almacén para venta de materiales para la construcción y los 1,056.00 mil cincuenta y seis metros cuadrados que corresponden a la Escuela Colegio Pedregal de Guadalajara, por los 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados del predio ofrecido, acatando las fracciones IV y V; en cuanto a la fracción VI del precepto invocado es de aprobarse los puntos de acuerdo propuestos en la presente iniciativa; se cumple con la fracción VII pues al encontrarse las superficies donde se construirán la bodega de materiales y la Escuela, en un área de uso de suelo de industria ligera y de riesgo bajo, y de comercio distrital (preparatoria), servicio vecinal (kinder y primaria) y servicio barrial (secundaria), respectivamente; el porcentaje a permutar deberá estar contemplado en la reglamentación municipal y al no existir la misma, deberá atenderse al principio de legalidad dado que no puede restringirse a un particular un derecho o el cumplimiento de una obligación en cierta forma, sin una norma que contenga la limitación al ejercicio de ese derecho o la forma restringida del cumplimiento de la obligación; finalmente, la fracción VIII se cumple a cabalidad al proponerse la permuta por otro terreno, no por su valor en numerario y forma parte de una reserva territorial.

Con lo que se llega a la conclusión de que se han cumplido con todos y cada uno de los requisitos contemplados en el artículo 177 y 178 del Código Urbano del Estado de Jalisco, a efecto de aprobar y autorizar la permuta de áreas de cesión solicitada.

**XIV.-** Pasando a otro orden de ideas, el municipio libre es un orden jurídico de gobierno, contrario a la antigua concepción del municipio como un nivel de gobierno por debajo de los órdenes federal y estatal de gobierno. Goza de personalidad jurídica y patrimonio propio, es autónomo en cuanto al manejo de su hacienda pública, además de estar facultado para celebrar convenios con organismos públicos y privados tendientes a la realización de obras de interés común como se desprende de los artículos 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, 88 y 89 de la propia del Estado de Jalisco, 2, 4 punto 99, 37 fracción II y 38 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 5, 9, 21, 22,



32 fracción XXXII del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del 2010.

**XV.-** El Pleno del Ayuntamiento se encuentra facultado para proveer, en la esfera administrativa, de todo lo necesario para el sostenimiento de los servicios públicos municipales; organizar y conducir la planeación del desarrollo municipal; promover las acciones, a fin de ejecutar las obras de infraestructura y equipamiento urbano, necesarias para el funcionamiento eficiente de los centros de población; promover o desarrollar las obras de urbanización básica en las áreas comprendidas en las declaratorias de reserva y fomentar o realizar acciones para la renovación o conservación urbana, conforme lo señalado en la legislación de la materia y con sustento en el artículo 32 fracciones X, XIX y XXIX del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del 2010.

**XVI.-** Como se expuso en su momento, Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V. es una sociedad mercantil que ha realizado gestiones y trámites, que son necesarios ante las diversas dependencias de la administración pública municipal para obtener las autorizaciones, permisos y licencias que en derecho le corresponden para el efecto de construir un almacén y venta de acero para la construcción, lo que se considera una industria ligera y de bajo riesgo, en el predio ubicado en la Avenida Adolf B. Horn Jr. Número 1477, de esta Municipalidad, contando con un Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo en sentido favorable para el uso del suelo solicitado, como se desprende del oficio DGOT/DCUS-667/2010, dentro del expediente número 097-13/10XI/E-180, fechado el día 17 de Noviembre del año 2010 y que le fue expedido por el Director General de Ordenamiento Territorial, por lo que una vez que satisfaga los requisitos legales y reglamentarios inherentes a su edificación y conforme vaya desarrollando su proceso de edificación, nacerán diversas obligaciones a su cargo por conceptos contemplados en la leyes de ingresos municipales correspondientes a los ejercicios fiscales en que nazcan cada una de estas obligaciones de carácter tributarias.

**XVII.-** La sociedad mercantil mencionada, ha continuado con los trámites administrativos necesarios para que le sea otorgada la licencia de construcción, con número 126/11, al cual ampara la edificación de un almacén para la venta de acero y materiales para la construcción. Para la expedición de la licencia antes citada, la empresa ha cumplido con una serie de requisitos legales y reglamentarios inherentes a su edificación, de los cuales han nacido diversas obligaciones a su cargo por conceptos contemplados en la ley de ingresos municipal correspondientes a ejercicios fiscales del año en que se han generado cada una de estas obligaciones de carácter tributarias. En relación a lo anterior y de conformidad con lo establecido por Ley de Ingresos del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2013, la Licencia de Construcción 126/11 actualizada, ha generado un cargo tributario para la empresa, ascendente a una cantidad de \$539,263.33 (Quinientos treinta y nueve mil doscientos sesenta y tres pesos 33/100 M.N.). Según consta en orden de pago suscrita por el Director de Licencias y Alineamientos fechada el día 15 de febrero del año en curso.

**XVIII.-** Dentro de los Dictámenes de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, números 097-13/10-XI/E-180 y 097-03/11-XII/E-297, se requirió a la Empresa y a la Asociación Civil, como áreas de cesión para destinos, una superficie del 8% ocho por ciento sobre la extensión total de los predios que



ocupan los desarrollos inmobiliarios que pretenden construir, dichas áreas de cesión para destinos, corresponden a 863.93 ochocientos sesenta y tres metros noventa y tres centímetros cuadrados y 1,056.00 mil cincuenta y seis metros cuadrados, respectivamente; dando en su totalidad una superficie de 1,919.94 mil novecientos diecinueve metros noventa y cuatro centímetros cuadrados, extensión territorial inferior a la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados de las fracciones A y B, del predio El Huacal o El Laurel, ubicado en el poblado del Zapote del Valle, perteneciente a este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; de lo cual se desprende que el área total de la permuta, excede lo requerido en los dictámenes citados, en una extensión de 280.56 doscientos ochenta metros cincuenta y seis centímetros cuadrados.

**XIX.-** El predio propuesto como permuta, ha sido debidamente valuado por el Ingeniero Rogelio Aguilera Arizaga, perito valuador registrado con el número 410, del Catastro del Estado de Jalisco; avalúo que ha sido presentado ante la instancia municipal, del cual se desprende que el precio por metro cuadrado del inmueble de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados de las fracciones A y B, del predio El Huacal o El Laurel, ubicado en el poblado del Zapote del Valle, perteneciente a este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, es de \$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100 M.N.), dando un total de \$2'640,600.00 (dos millones seiscientos cuarenta mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) por toda la superficie mencionada.

En el siguiente cuadro se resumen los movimientos contenidos en los puntos de acuerdo 071/2011, 085/2011, así como en la presente iniciativa.

| <b>PREDIO</b>                                             | <b>ALMACEN PARA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN</b> | <b>COLEGIO PEDREGAL DE GUADALAJA</b> | <b>FRACCIONES "A" Y "B" DEL PREDIO EL HUACAL O EL LAUREL, ZAPOTE DEL VALLE</b> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE TOTAL</b>                                   | <b>10,799.23 M2</b>                                          | <b>13,200.00 M2</b>                  | <b>2,200.50 M2</b>                                                             |
| <b>VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO</b>                 | <b>\$ 1,200.00 M.N.</b>                                      | <b>\$ 950.00 M.N.</b>                | <b>\$ 1,200.00 M.N.</b>                                                        |
|                                                           |                                                              |                                      |                                                                                |
| <b>ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS REQUERIDA Y PERMUTADA</b> | <b>863.93 M2</b>                                             | <b>1,056.00 M2</b>                   | <b>2,200.50 M2</b>                                                             |
| <b>VALOR COMERCIAL SUPERFICIE DE PERMUTA</b>              | <b>\$ 1'035,876.00 M.N.</b>                                  | <b>\$ 1'003,200.00 M.N.</b>          | <b>\$ 2'640,000.00 M.N.</b>                                                    |



| ENCUADRE DE SUPERFICIES Y CONTRAPRESTACIÓN                              | SUPERFICIES | VALOR DE ÁREA        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| FRACCIONES “A” Y “B” DEL PREDIO EL HUACAL O EL LAUREL, ZAPOTE DEL VALLE | 2,200.50 M2 | \$ 2,640,600.00 M.N. |
| TOTAL DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS REQUERIDA                         | 1,919.94    | \$ 2'039,076.00 M.N. |
| SUPERFICIE SOBRANTE Y VALOR DEL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS            | 280.56 M2   | \$ 601,524.00 M.N.   |
| COSTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 126/11 ACTUALIZADA                 |             | \$ 539,263.33 M.N.   |
| CANTIDAD SOBRANTE DEL VALOR DE SUPERFICIE ZAPOTE                        |             | \$ 62,260.67 M.N.    |

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

#### PUNTOS DE ACUERDO

**PRIMERO.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la revocación parcial del punto de acuerdo 071/2011, en lo que respecta al punto SEGUNDO, pues como se demostró en los expositivos anteriores los pagos referentes a las licencias mencionadas, han sido realizados en efectivo en la Recaudadora Central dejando sin objeto la compensación planteada.

**SEGUNDO.-** El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la permuta correspondiente al 8% ocho por ciento de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística privada señalada en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo número 097-03/11-XII/E-297, suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial, a nombre de Colegio Pedregal de Guadalajara A.C., como complemento del faltante a permutar de la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados de las fracciones A y B del predio denominado El Huacal o El Laurel, ubicado en el Zapote del Valle, de este Municipio; en la forma y términos de lo que se preceptúa en el artículo 177 del Código Urbano de Estado de Jalisco

**TERCERO.-** Se aprueba y autoriza al Presidente Municipal, Secretario General, Síndico Municipal y Tesorero Municipal para que en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, suscriban el convenio de aportación de terreno de permuta de áreas de cesión para destinos de equipamiento así como las escrituras correspondientes para dotar de certeza jurídica a la propiedad municipal adquirida.

**CUARTO.-** El Pleno de este Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco aprueba y autoriza el acreditamiento como contraprestación sobre el excedente del terreno contra la obligación del pago que asciende a la cantidad de \$539,263.33 (Quinientos treinta y nueve mil doscientos sesenta y tres pesos



33/100 M.N.), correspondiente a la Licencia de Construcción 126/11 actualizada a febrero del año 2013, según Ley De Ingresos Del Municipio De Tlajomulco De Zúñiga, Jalisco, Para El Ejercicio Fiscal Del Año 2013. Permiso que se generó con motivo del proceso de construcción de la acción urbanística privada de edificación de un almacén y venta de acero para la construcción, a construirse en la Avenida Adolf B. Horn Jr., número 1477, de esta Municipalidad.

**QUINTO.-** El Pleno de este Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco aprueba e instruye a las diversas dependencias de gobierno involucradas en la ejecución del presente acuerdo, que se ejecute de manera conjunta con las determinaciones contenidas en los diversos puntos de acuerdo identificados con los números 071/2011 y 085/2011.

**SEXTO.-** El Pleno de este Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco instruye y faculta al Tesorero Municipal a efecto de que realice todos y cada uno de los acreditamientos contra obligaciones, actos, procedimientos, movimientos, registros y transferencias necesarios para el debido cumplimiento de los presentes puntos de acuerdo, así como el pago de los honorarios y gastos a generarse a razón de la escrituración de la superficie de 2,200.50 dos mil doscientos metros cincuenta centímetros cuadrados de las fracciones A y B del predio denominado El Huacal o El Laurel, ubicado en el Zapote del Valle, de este Municipio.

**SÉPTIMO.-** Notifiquense mediante oficio los presentes puntos de acuerdo a los señores José Arturo Ibarra Navarro, Martha Rosalía Sánchez Sánchez, Inmobiliaria MAB, S.A. de C.V., Colegio Pedregal de Guadalajara, A.C., Presidente Municipal, Síndico Municipal, Tesorero Municipal, Director Jurídico, Direcciones de Ingresos, de Finanzas y de Contabilidad, Dirección General de Obras Públicas, para su conocimiento, en su caso, debido cumplimiento y los efectos legales a que haya lugar.

**NOVENO.-** Regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

**ATENTAMENTE.**

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 15 de febrero del año 2013.



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO,  
DE ZÚÑIGA, JAL.  
PRESIDENCIA

**LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO**

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