



LIC. MELINA RAMOS MUÑOZ.
DIRECTORA DE TRANSPARENCIA UNIDAD DE TRANSPARENCIA
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
P R E S E N T E:

Por el presente reciba un cordial saludo y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, artículo 61 fracciones IX y XII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado y 195 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco reformado, le notifico y **CERTIFICO** que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 28 de abril del año 2023, en desahogo del punto VIII del orden del día, se aprobó por unanimidad de votos de las y los municipales presentes del Ayuntamiento, el siguiente punto de acuerdo:

PA/324/2021-2024

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, resulta competente para resolver sobre la situación jurídico – administrativa que prevalece en el desarrollo habitacional Los Nogales, en sus dos etapas: “Rinconada de los Nogales”, Primera Sección, y “Residencial Los Nogales”, Segunda Sección, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 4°, 27, párrafo tercero y 115, fracción V, incisos a) d) e) y f), en relación con lo dispuesto por los artículos artículos 3, 5 fracción I, 6, 9 fracciones I, II, III, IV, XI y XII, 12 fracción IV, 15 y 51 fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, así como lo previsto, 2, fracciones I a la VIII, 5, fracción VIII, 12, fracciones I, V, XXVIII, XXXIII y XLV, 43, fracción II, inciso b), 44, 84, 87, 93, 98, 117, 122, 130, 131 al 137, 139, 143, 145, 172, 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicable al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 88 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2023, y 24, fracción XXVIII del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la intervención extraordinaria y rescate de la acción urbanística privada denominada “Los Nogales”, en sus dos etapas: “Rinconada de los Nogales”, Primera Sección, y “Residencial Los Nogales”, Segunda Sección, para la ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento faltantes y en estado de deterioro, en adelante como una acción urbanística de urbanización progresiva, en sustitución y a costa de los urbanizadores, y de sus responsables solidarios, de manera coordinada entre el Gabinete Integral de Infraestructura y Servicios Públicos y la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad; dejando a salvo los derechos que tengan terceros sobre lotes y viviendas de dicho desarrollo habitacional, a quienes se les considera como adquirentes de buena fe. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 255, 264 fracción II, 413, 414 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicable al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 88 y 90 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del Año 2023.

TERCERO.- Para garantizar el derecho de audiencia y defensa de los urbanizadores, se concede el plazo de 30 días hábiles siguientes aquel en que surta sus efectos la notificación del presente punto de acuerdo, para que manifiesten lo que en su derecho corresponda, con sustento en el artículo 170 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicable al presente caso en términos del artículo noveno transitorio del Código Urbano del Estado de Jalisco.

CUARTO.- Por ser una cuestión de orden y utilidad pública, así como de interés y beneficio social, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 255, 260, 261, 264 fracción II, 401, fracción II y su último párrafo, 413 y 414 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicables al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco; el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y declara la conclusión de las obras de urbanización que amparan las licencias autorizadas mediante el oficio SPDU 874/2003 de fecha 28 de noviembre del año 2003, y el oficio número SPDU 880/2003 de fecha



1° de diciembre del año 2003 respecto de la acción urbanística denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, que a la fecha se encuentran vencidas junto con las fianzas que obran en el expediente del Proyecto Definitivo de Urbanización.

QUINTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, autoriza y declara la pérdida de derechos de los urbanizadores, sobre las Licencias de Urbanización autorizadas mediante el oficio SPDU 874/2003 de fecha 28 de noviembre del año 2003, y el oficio número SPDU 880/2003 de fecha 1° de diciembre del año 2003, relativa a la acción urbanística denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, dejando a salvo derechos de terceros que se tienen como adquirientes de buena fe de los lotes y viviendas; así como se inicien los procedimientos sancionatorios al o a los peritos responsables de las obras de urbanización de dicho desarrollo habitacional; además se instruye a la Tesorera Municipal para que determine en cantidad líquida las contribuciones que se consideren omitidas por la declaración de extinción de derechos a que alude el presente punto, así como las multas correspondientes. Lo anterior de conformidad con los artículos 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 264 fracción II, 413 y 414, fracciones VI y VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicables al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los artículos 2 y 20, fracciones II y V de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

SEXTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, autoriza a la Dirección de Ordenamiento Territorial con el auxilio de la Dirección General de Obras Públicas y la Dirección General de Agua Potable y Saneamiento, para que lleven a cabo la revisión del expediente correspondiente al actual proyecto definitivo de urbanización autorizado, relativo a las Licencias de Urbanización autorizadas mediante el oficio SPDU 874/2003 de fecha 28 de noviembre del año 2003, y el oficio número SPDU 880/2003 de fecha 1° de diciembre del año 2003, relativas a la acción urbanística denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, a costa de los urbanizadores sancionados y de sus responsables solidarios, con el objeto de verificar si se sujeta a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana aplicables a dicho desarrollo habitacional y vigentes, así como de la reposición de la documentación faltante en dicho expediente que se ubican bajo su resguardo y tramitado con motivo del desarrollo habitacional rescatado, y con sustento en el artículo 96 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco o, en su defecto, la elaboración de nuevos planos, proyectos y emisión de dictámenes, factibilidades y autorizaciones para que las dependencias de la administración pública municipal estén en aptitud de sustituir a la urbanizadora en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento del fraccionamiento multicitado.

SÉPTIMO.- En consecuencia a lo establecido en el resolutivo SEXTO del presente punto de acuerdo, se instruye a la Tesorería Municipal de este Ayuntamiento para que de conformidad con lo establecido en el artículo 30, fracciones II y III de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 88, 89, 90 y 91 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del Año 2023, determine a los responsables solidarios frente al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, respecto del cumplimiento de las obligaciones fiscales, capitales que se finquen y demás contribuciones que se generen u omitidas, junto con sus accesorios, con motivo del procedimiento administrativo de intervención extraordinaria y rescate de la acción urbanística denominada "Rinconada de Los Nogales" Primera Sección y "Residencial Los Nogales" Segunda Sección, para la ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento faltantes o en estado de deterioro en sustitución de los urbanizadores, siempre y cuando cuente con la validación presupuestal respectiva.

OCTAVO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco aprueba y autoriza el inicio del procedimiento de regularización de la acción urbanística denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, así como en su momento llevar a cabo la titulación de las áreas de cesión para destino de equipamiento faltantes y vialidades, como bienes de dominio público a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a través de la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco (COMUR), de conformidad a lo establecido en el artículo 264 fracción IV, con relación a los artículos 141 y 235, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicables al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como el procedimiento establecido en el Capítulo Tercero de la Ley para la Regularización y Titulación de

Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y en los artículos 40, 41, 42 y 43 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

NOVENO.- En consecuencia al punto de acuerdo anterior, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, aprueba e instruye a la Tesorería Municipal, al Gabinete Integral de Infraestructura y Servicios Públicos, a la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad, a la Dirección de Ordenamiento Territorial, a la Dirección de la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco (COMUR) y a la Dirección de Patrimonio Municipal para que, en el orden de sus respectivas facultades y atribuciones, realicen los actos jurídicos y administrativos necesarios, a efecto de presupuestar, programar, contratar y ejecutar las obras de urbanización faltantes o rehabilitar aquellas que se encuentren en estado de deterioro de la acción urbanística denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, a costa de los urbanizadores, y sus responsables solidarios, así como para las transmisiones de propiedad a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

DÉCIMO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, aprueba y faculta al Síndico Municipal a ejercitar acciones judiciales correspondientes ante los tribunales competentes, para presentar denuncias de carácter penal en contra de quien o quienes resulten responsables por la posible comisión de delitos, así como solicitar la reparación del daño con motivo de posibles transmisiones de áreas de cesión para destinos de equipamiento y vialidades de propiedad municipal en posesión de los urbanizadores sancionados o sus responsables solidarios, con motivo del proceso de urbanización del desarrollo habitacional denominado "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, hasta su conclusión, dejando a salvo los derechos que tengan terceros de buena fe sobre lotes y viviendas de dicho desarrollo habitacional.

DÉCIMO PRIMERO.- De conformidad con los artículos 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 264 fracción II, 413 y 414 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicables al presente caso concreto en términos de lo dispuesto por el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y ordena:

- a) La suspensión temporal de licencias, autorizaciones y permisos de construcción de edificaciones nuevas dentro del desarrollo habitacional denominado "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, en tanto se regulariza la situación jurídico – administrativa de dicho fraccionamiento, previo cumplimiento de lo establecido en las leyes, reglamentos e instrumentos de planeación urbana vigentes, así como el presente punto de acuerdo.
- b) La suspensión temporal de licencias, autorizaciones y permisos de construcción para ampliaciones, rehabilitaciones, remodelaciones o demoliciones en tanto se regulariza la situación jurídico – administrativa de dicho fraccionamiento, para ello, los terceros adquirentes de buena fe que pretendan realizar ampliaciones, rehabilitaciones, remodelaciones, regularizaciones o demoliciones en viviendas ya edificadas deberán acreditar ante la Dirección General de Obras Públicas que sus derechos de propiedad o posesión, así como que la vivienda a intervenir se encuentra habitada con anterioridad a la fecha de publicación en la Gaceta Municipal del presente punto de acuerdo.
- c) Se faculta al Presidente Municipal para dictar las medidas administrativas necesarias para el ejercicio de los derechos establecidos en el inciso b) del presente resolutivo.

DÉCIMO SEGUNDO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y faculta a la Tesorera Municipal a efecto de que fije en cantidad líquida los créditos fiscales correspondientes en contra de los urbanizadores y de sus responsables solidarios, con motivo de la intervención extraordinaria y rescate de la acción urbanística privada denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, por los incumplimientos en el pago de impuestos, derechos, demás contribuciones, montos omitidos y sus accesorios adeudados, así como los capitales que se finquen por los faltantes o el deterioro en las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo habitacional en cuestión, así como para iniciar los procedimientos de cobro coactivo de dichos créditos fiscales, inclusive la búsqueda, embargo, inmovilización y remate de bienes inmuebles que tengan registrados a su favor

en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, al igual que al interior del Estado de Jalisco o a nivel nacional, o el embargo de bienes muebles, depósitos ante instituciones de crédito autorizadas, solicitando la inmovilización de cuentas bancarias por medio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con sustento en el artículo 259 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

DÉCIMO TERCERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba e instruye a la Coordinación General de Construcción de Comunidad para que asesore y auxilie a los vecinos que habiten el fraccionamiento "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección con el objeto de que se constituyan y trabajen con la o las organizaciones vecinales del lugar y que las misma sea reconocidas por este Ayuntamiento, así como a levantar un censo en el lugar a efecto de poder determinar a los adquirentes de buena fe para respetar sus derechos adquiridos.

DÉCIMO CUARTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba e instruye a la Dirección de Catastro Municipal y a la Dirección del Centro de Inteligencia Territorial a realizar la abstención de cualquier tipo de movimiento de inmuebles dentro del desarrollo habitacional denominado "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, en tanto se regulariza la situación jurídico – administrativa de dicho fraccionamiento, previo cumplimiento de lo establecido en las leyes, reglamentos e instrumentos de planeación urbana vigentes y el presente punto de acuerdo.

DÉCIMO QUINTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza se lleven las gestiones necesarias para la inscripción del presente punto de acuerdo ante el Registro Público de la Propiedad, esto es, dejando a salvo derechos de los vecinos terceros adquirentes de buena fe.

DÉCIMO SEXTO.- Se dejan a salvo los derechos de las y los vecinos de la acción urbanística privada denominada "Los Nogales", en sus dos etapas: "Rinconada de los Nogales", Primera Sección, y "Residencial Los Nogales", Segunda Sección, al considerarse como adquirentes de buena fe; excepto aquellos que se encuentren en posesión de uno o varios predios que según el proyecto definitivo de urbanización se encuentren marcados como áreas de cesión.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Publíquese el presente punto de acuerdo en la Gaceta Municipal a efecto de su difusión y oponibilidad frente a terceros.

DÉCIMO OCTAVO.- A falta de domicilio conocido para recibir notificaciones de los urbanizadores, de sus responsables solidarios y de su perito responsable dentro del territorio municipal, se faculta al Secretario General del Ayuntamiento, con el auxilio del personal adscrito a así como a la Dirección General de Actas e Integración y a la Dirección de Dictaminación y Gestión Gubernamental, para realizar las notificaciones respectivas en los términos de las fracciones III, IV o V del artículo 84 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, aplicable de forma supletoria al presente caso y según corresponda, y ante la imposibilidad de ello, se lleve a cabo la notificación respectiva por medio de publicación del presente punto de acuerdo en la Gaceta Municipal.

DÉCIMO NOVENO.- Notifíquese mediante oficio el presente punto de acuerdo a las autoridades correspondientes y regístrese en el libro de actas correspondiente.

ATENTAMENTE:

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; a 28 de abril del año 2023.

"2023. Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco".

Municipio de Tlajomulco
de Zúñiga, Jalisco
SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN
Y GESTIÓN GUBERNAMENTAL

LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA.
Secretario General del Ayuntamiento.

NAMA/obl/m

