



# REGIDORES

## Zapotlán el Grande

### HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO P R E S E N T E:

Quienes motivan y suscriben **C. J. DE JESÚS GUERRERO ZUÑIGA, LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES; LIC. ROBERTO MENDOZA CÁRDENAS, C. EDUARDO GONZALEZ, PROFR. JOSÉ LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ, LIC. MATILDE ZEPEDA BAUTISTA y LIC. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA** en nuestro carácter de Regidores integrantes de las Comisiones Edilicias Permanentes de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; Hacienda Pública y Patrimonio Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en los artículos 115 Constitucional fracción I y II, 1, 2, 3, 73, 77, 85 fracción IV y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1,2,3,4 punto número 25, artículos 5,10, 27, 29, 30, 34, 35, 41, 49, 50 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en lo que establecen los arábigos 40, 47, 64, 87, 92, 99, 104 al 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; al amparo de lo dispuesto, presentamos a la consideración de este Pleno: **DICTAMEN CONJUNTO DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, HACIENDA PÚBLICA Y PATRIMONIO MUNICIPAL; que Autoriza la permuta de las Áreas de Cesión respecto a la Acción Urbanística N° LIC. URB. 05- DU 2584/03/2013 de fecha 21 de Marzo del 2014; de conformidad con los siguientes:**

#### ANTECEDENTES:

I.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 establece que los Estados adoptaran para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre; la Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 80, 88 y relativos establece la base de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco que reconoce al municipio personalidad jurídica y patrimonio propio; estableciendo los mecanismos para organizar la administración pública municipal; la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables reconoce al municipio como nivel de Gobierno, base de la organización política, administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco.

II.- Es obligación del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, observar y hacer cumplir las disposiciones que establece la Constitución Política del Estado de Jalisco, las leyes reglamentarias expedidas por el H. Congreso de la Unión, particularmente la normatividad aplicable al Desarrollo Urbano.

III.- Que el Ayuntamiento declaró que tiene personalidad jurídica para suscribir contratos y convenios, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 párrafo I, fracción I, Artículo 86





## REGIDORES

### Zapotlán el Grande

párrafo I y IV, artículo 88 fracción II, y 89 último párrafo de la Constitución Política del Estado de Jalisco; Artículos 2, 3,37 fracción XIV, 38 fracción II, 52 fracciones I y II, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**IV.-Se-recibió oficio 0568/2016, enviado al C. regidor J. Jesús Guerrero Zúñiga, por parte del Director de Ordenamiento Territorial, Arq. José Luis Covarrubias García, el cual emitió un Dictamen Técnico de Factibilidad, sustentado en relación a la solicitud de fecha 23 de Diciembre del 2015 planteada por la Empresa "AGRÍCOLA LOS CERRITOS S.P.R de R.L" relacionado con la permuta de las ÁREAS DE CESIÓN respecto de la Acción Urbanística consistente en la Construcción de una Empacadora de Frutas Finas Bodega de refrigeración propiedad de dicha empresa oficial, autorizada mediante Licencia de Urbanización LIC. URB. 05 - DU 2584/03/2014, de fecha 21 de Marzo del 2014 y a consideración de lo siguiente, la cual se transcribe parte del dictamen emitido a continuación:**

".....1.- De conformidad al dictamen de trazo usos y destinos específicos, con numero de oficio TR-005/14, de fecha 14 de Enero del año 2014, el predio rústico, con una extensión superficial de 32,000 metros cuadrados, se clasifico con uso de suelo como Reserva Urbana a Corto Plazo, Servicios a la Industria y al Comercio (**RU-CP 02, SI**), de conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial Distrito 1 "Ciudad Guzmán" Subdistrito 4 "TECNOLOGICO" del Plan de Desarrollo de Centro de Población de Zapotlán El Grande, Jalisco. En el propio dictamen, además de precisar las normas técnicas que se deberían respetar en el Proyecto de Urbanización respectivo se hace mención acerca de las áreas de cesión para equipamiento que debió considerarse en el propio proyecto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 480 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mismo que a la letra dice:

"..... **Artículo 480.** La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:...

**VIII. En las zonas de servicios a la industria y al comercio (SI), la cesión al municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 180, del presente Reglamento, o bien podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas....."**

2.- En consecuencia, en el Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado se consideró una superficie total de 27,000 metros cuadrados, en base a la cual se calculó el área de cesión para usos y destinos a razón del 12 %, dando una superficie de 3,240.00 metros cuadrados, por consiguiente, para el cálculo del área de cesión se tomó como superficie total del terreno la consignada en el plano de Uso del Suelo del Proyecto definitivo de Urbanización.





## REGIDORES

### Zapotlán el Grande

**3.- SIN EMBARGO, ESTA ÁREA NO CUMPLE CON LOS LINEAMIENTOS QUE DEBE TENER UN ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO** en razón de que la Acción Urbanística se encuentra fuera de los límites de la zona urbana, además de que el terreno se encuentra ubicado en el interior de las instalaciones de la Empresa " AGRICOLA LOS CERRITOS S.P.R. DE R.L. " y por lo tanto su uso no es público, ya que por razones obvias, el ingreso a las instalaciones está restringido al personal ajeno a la Empresa, por lo tanto, dado su emplazamiento, este no cumple con la finalidad de ser un espacio de uso común para el desarrollo de la comunidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 175 fracción I, 183 fracción III y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como lo dispuesto por los artículo 471 fracción I, 472 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mismos que a la letra dice:

#### **CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO**

".....**Artículo 175.** *La urbanización del suelo y el desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, mismas que se clasifican en:*

*Las áreas de cesión para destinos 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 municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y...*

**Artículo 183.** *En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 176 del presente Código, las áreas de cesión, deberán considerar los siguientes lineamientos:....*

*III.- Cuando las áreas resultantes sean mayores a 2,500 metros cuadrados, deberán de colocarse con frente a la o las vialidades de mayor jerarquía, asignándose el destino de equipamiento institucional;....."*

#### **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**

"..... **Artículo 471.** *Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos toda acción urbanística mayor de acuerdo a la definición establecida en la fracción I del artículo 2 de este Reglamento y en concordancia con lo establecido en la fracción I del art. 2 de este Reglamento y en concordancia con lo establecido en el artículo 175 del Código Urbano.*

*Las áreas de cesión para destino se clasifican en:*





## REGIDORES

### Zapotlán el Grande

- I. *Cesiones para equipamiento: las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los espacios abiertos y las relativas a equipamiento urbano; y...*

**Artículo 472.** *La determinación de destinos derivadas de un Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado por el municipio, tendrán por efecto la transmisión de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en dicho proyecto, quedando afectados, a favor del municipio, los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos. Las áreas de cesión para destinos quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Zapotlán el Grande.*

*Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad, serán de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse en las escrituras correspondientes el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo....."*

En razón de lo anterior, me permito que por su conducto sea presentado para su valoración y estudio a las Comisiones Edilicias de Obras Públicas, Planeación Urbana y regularización de la Tenencia de la Tierra, Hacienda Pública y Patrimonio Municipal el **DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD considerando procedente la permuta de dichas áreas de cesión, toda vez que por su ubicación no son útiles para fines públicos**, con fundamento en el artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, proponiendo que tal Permuta sea por Obras y Servicios de Infraestructura, en los términos del artículo 477 fracción III, VIII inciso b) del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mismo que a la letra dice:

*"..... Artículo 477. 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:...*

*II.- Solo podrán ser objeto de permuta las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;*

*III.- La permuta de la fracción anterior, podrá ser a cambio de obras de equipamiento o infraestructura, dentro del mismo centro de población, previo avalúo comercial del terreno urbanizado y equipado..*

*VIII.- Se permitirán permutas en los siguientes casos:..."*

*b) En Zonas de Comercios y Servicios e Industriales se permitirá una permuta hasta del 100% de la superficie obligada. (a propuesta de la dependencia competente)*





## REGIDORES

### Zapotlán el Grande

Para efecto de todo lo anterior, la Empresa "AGRICOLA LOS CERRITOS S.P.R. DE R.L." presentó avalúo comercial formulado por el Arq. Luis Lino Hernández Orozco con Cedula Profesional Federal No. 853245 por un valor comercial actualizado de \$ 384,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Por otra parte, consideramos prudente contratar por parte del Municipio otro avalúo en virtud de considerar que el valor comercial propuesto por la Empresa es muy bajo, además de que el Profesionista autor del avalúo no está registrado como perito valuador en la Dirección de Catastro Municipal, en tal sentido, se solicitó al Arq. Víctor Manuel Caballero con cedula Profesional 912868 un avalúo comercial del terreno del área de Donación Municipal ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa " AGRICOLA LOS CERRITOS S.P.R. DE R.L. " valorando el terreno en la cantidad de \$ 737,574.00 ( SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. )

No obstante lo anterior, en vía de llegar a un valor razonable aceptado por las partes, la Dirección de Ordenamiento Territorial propone el siguiente valor para la permuta basado en algunos valores de operaciones realizadas en la zona aportados por la Dirección de Catastro Municipal.

SUPERFICIE DEL PROYECTO TERRENO		VALOR TOTAL
32,000.00 M2		DEL TERRENO
ÁREA DE DONACIÓN (13%)		URBANIZADO
4,160.00 M2		
VALOR PROPUUESTO DE	\$110.00 PESOS	
TERRENO EQUIPAMIENTO	POR M2	\$ 457,600.00
SUMA :		\$ 50,187.00
		\$ 507,787.00
		PESOS

### CONSIDERANDOS:

En virtud de lo anterior se cumplen con los requisitos técnicos y legales, fundados en el Dictamen técnico de Factibilidad emitido por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XIV, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 175 y 183 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad con los artículos 471, 472, 477 fracción II, III y VIII, inciso b) del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, en relación con lo dispuesto por los





## REGIDORES

### Zapotlán el Grande

artículos 64, 106 y 107 del Reglamento interior del Ayuntamiento, los integrantes de las Comisiones Edilicias de Obras públicas, Planeación urbana y Regularización de la tenencia de la tierra; Hacienda Pública y Patrimonio Municipal en sesión de comisiones el día 6 seis de Julio del año 2016, **hacemos nuestro el dictamen y anexos presentados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, mismos que se INCORPORAN AL CUERPO DEL PRESENTE COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO**, el cual se aprueba con seis votos a favor y uno en contra del regidor Roberto Mendoza Cárdenas, por lo que se procede a emitir los siguientes puntos de acuerdo, **proponiéndose para su discusión y en su caso aprobación** dictamen que contiene el siguiente

#### RESOLUTIVO:

**PRIMERO.-** Se Aprueba la permuta de dichas áreas de cesión, toda vez que por su ubicación no son útiles para fines públicos, con fundamento en el artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, proponiendo que tal Permuta sea por **Obras y Servicios de Infraestructura, siendo por Mezcla asfáltica en caliente y Emulsión asfáltica de rompimiento rápido hasta por un valor de \$507,787.00 (Quinientos siete mil setecientos ochenta y siete seiscientos 00/100 M.N.) para las principales vialidades del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco**, en los términos del artículo 477 fracción III, VIII inciso b) del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.

**SEGUNDO.-** En virtud de los términos del artículo 477 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se aprueba y se autoriza en lo general y en lo particular, se instruya a los C. C. PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL y DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, para que **CELEBREN CONTRATO DE PERMUTA**, así como todos los instrumentos jurídicos necesarios con la Empresa "AGRÍCOLA LOS CERRITOS S.P.R de R.L.", en virtud de que aportarán realizando las obras y servicios de infraestructura en principales vialidades en favor del Municipio, previo dictamen y supervisión por parte de la Unidad de Diagnóstico y Mantenimiento de Vialidades dependiente de la Dirección de ObrasPúblicas, de este Municipio.

**TERCERO.-** Notifíquese a los C.C. Presidente Municipal, Secretario General, Síndico, Director de Ordenamiento Territorial, Director de Obras Públicas y así como a la empresa "AGRÍCOLA LOS CERRITOS S.P.R de R.L." por medio de su Representante Legal, para los efectos legales a los que haya lugar.





# REGIDORES

## Zapotlán el Grande



**ATENTAMENTE**

**SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.**

**CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, JUNIO 07 DE 2016**

*"2016, Año del Centenario del Natalicio de la Internacional Compositora Consuelo Velázquez"*

**SALA DE REGIDORES**

**J. JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA.**

Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra y regidor vocal en Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

**MARÍA LUIS JUAN MORALES**  
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**ROBERTO MENDOZA CÁRDENAS**  
Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

**EDUARDO GÓNZALEZ**  
Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

**JOSE LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ**  
Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

**LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA**  
Regidor Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

**MATILDE ZEPEDA BAUTISTA**  
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

JJGZ/cego  
C.c.p.- Archivo.

