



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; ARQ. ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO, 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 para equipamiento del predio sin número oficial de la calle Ignacio Allende Unzaga; 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.

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores Zapotlán el Grande

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 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 0446/2017, 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, para la factibilidad de la permuta de las áreas de cesión para equipamiento sustentado en relación a la solicitud de fecha 19 diecinueve de Junio del año 2017 dos mil diecisiete, planteada por la Empresa "TERY JAP S.A. de C.V., representada por la ciudadana NOELIA NATALI MARIA CONTRERAS, donde solicita la permuta de las áreas de cesión para equipamiento del predio sin número oficial de la calle Ignacio Allende Unzaga en la colonia "CENTRO" de esta ciudad, con número de cuenta catastra U000602, con una extensión superficial de 5000.00 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública Número 8,673, de fecha 8 de Septiembre del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Elizondo Verduzco, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta Municipalidad, y según Catastro Municipal con una extensión superficial de 4,978.33 metros cuadrados, y a consideración de lo siguiente, la cual se transcribe parte del dictamen emitido a continuación:

"...Por medio del presente escrito le envío un cordial saludo, con fundamento en lo dispuesto el artículo 162, 164 Fracción y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, y en atención al escrito, de fecha 19 de Junio del año 2017, emitido por la persona jurídica denominada TERY JAP, S. A. de C. V, representada por la ciudadana NOELIA NATALI MARIA CONTRERAS, donde solicita la permuta de las áreas de cesión para equipamiento del predio sin número oficial de la calle Ignacio Allende Unzaga en la colonia "CENTRO" de esta ciudad, con número de cuenta catastra U000602, con una extensión superficial de 5000.00 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública Número 8,673, de fecha 8 de Septiembre del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Elizondo Verduzco, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta Municipalidad, y según Catastro Municipal con una extensión superficial de 4,978.33 metros cuadrados, en consecuencia, se realizan los siguientes:

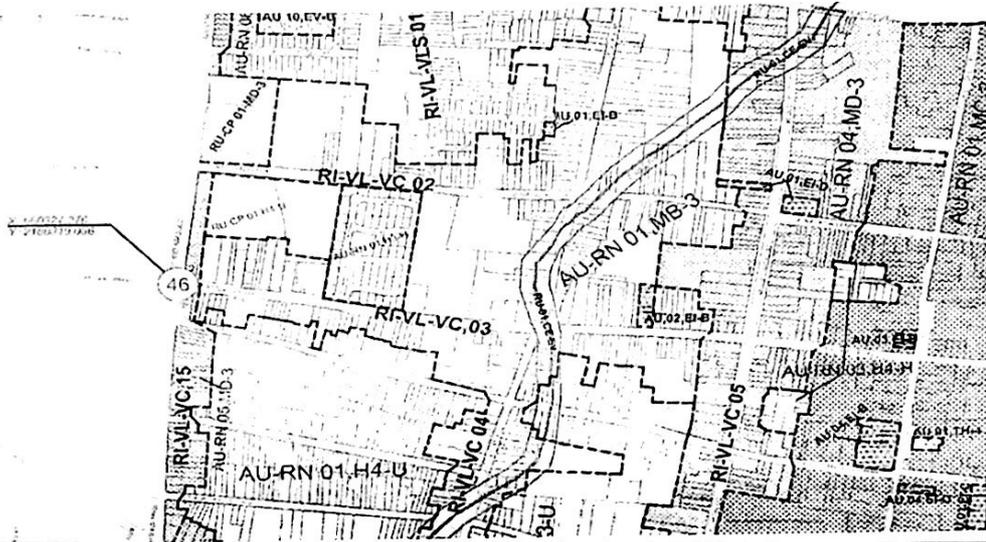
SEÑALAMIENTOS:

I.- DEL USO DE SUELO.- El predio precisado en el párrafo que antecede, se encuentra clasificado como como Reserva Urbana a Corto Plazo, Mixto Distrital Intensidad Media (RU-CP 01, MD-3), asimismo, se encuentra afectado por dos Áreas de Restricción por Vialidad Colectora (RI-VL-VC 02) y (RI-VL-VC 15) de conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco, Distrito 1 "Ciudad Guzmán", Subdistrito 1 "CENTRO HISTÓRICO".

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores Zapotlán el Grande



II.- DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO PRELIMINAR DE URBANIZACIÓN.- Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 253 del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigencia, el propietario solicitó una Revisión del Proyecto Preliminar de Urbanización en el predio precisado en el párrafo que antecede, consistente en un área de uso Habitacional Unifamiliar frente a la calle Ignacio Allende Unzaga, y un área de uso Mixto Distrital frente a la calle Mariano Abasolo, es decir, no contemplan áreas de cesión para equipamiento, en razón de que solicitan la permuta de las áreas de cesión para equipamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 477 fracción I, II, III VIII, 478 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.

III.- DEL DICTAMEN TÉCNICO PROCEDENTE PARA LA PERMUTA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO.- Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracciones I, II, III, XXI, XL y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor, TODA VEZ QUE EL CALCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE DICTAMEN ARROJA UNA SUPERFICIE 756.64 METROS CUADRADOS, SIN EMBARGO, EL PREDIO SE ENCUENTRA AFECTADO POR ALINEAMIENTO DE LAS VIALIDADES PRECISADAS EN LOS PÁRRAFOS QUE ANTECEDEN, DE 185.86 METROS CUADRADOS, POR LO TANTO, ESTA OBLIGADO A OTORGAR UNA SUPERFICIE 570.78 METROS CUADRADOS, de esta manera, la Dirección de Ordenamiento Territorial considera que por la dimensión de esta superficie y por el valor del terreno, no es útil para el municipio, en razón de ser más atractivo el Desarrollo de Obras de Equipamiento y/o Obras de Infraestructura, sin embargo, es importante señalar que para cualquier permuta de que se trate se requerirá el acuerdo del Ayuntamiento, por consiguiente, SE EMITE DICTAMEN PROCEDENTE PARA LA PERMUTA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO POR OBRAS DE EQUIPAMIENTO Y/O INFRAESTRUCTURA en los términos del artículo 477 fracciones I, II, III, V, VII, VIII, 478 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mismos que a la letra dicen:

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadeguzmán.gob.mx



Regidores Zapotlán el Grande

"..... **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:

I.-No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo en el caso que éstas sean de utilidad para el Municipio y estén en concordancia con los planes vigentes;

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.

IV.-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;

V.-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:

VI.-El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población o en su caso, previo dictamen de la dependencia responsable por áreas de protección al patrimonio cultural o natural del municipio;

VII.-Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate:

VIII.-Se permitirán permutas en los siguientes casos:

a) En Zonas habitacionales se permitirán permutas de la totalidad de la obligación para los usos HJ, H1 y H2, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales. En áreas determinadas como H3 y H4, no se permitirá permuta alguna.

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)

c) En Zonas Turísticas y Zonas de Granjas y Huertos y campestres, se permitirán permutas de la totalidad de la obligación, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales.

IX.-En ningún caso podrá hacerse pago en numerario, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación con las excepciones establecidas en el párrafo III este mismo artículo y los decretos para la regularización de los asentamientos humanos, en cuyo caso se estará en sus términos.



Regidores Zapotlán el Grande

Artículo 478. *En concordancia con lo dispuesto en la materia por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando dichas permutas, por su dimensión o por la falta de suelo en la zona, no sea posible establecerlas, la autoridad municipal podrá sustituir la obligación del particular. Para ello la autoridad competente en Desarrollo Urbano, emitirá el dictamen en el que especifique que dichas áreas no son útiles al Municipio, debiendo incluir la cuantificación del costo del terreno de la superficie a ceder a valor catastral, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, para establecer el costo que el urbanizador deba aportar; previa petición de la parte interesada en el que solicite le sea autorizada la sustitución de la obligación, siendo el municipio quien se encargue de conseguir el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del distrito que corresponda.*

De este modo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 478 del Ordenamiento de leyes en comento, se describe la cuantificación del costo del terreno de la superficie a ceder a valor catastral, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento por metro cuadrado, a efecto de establecer el costo que el urbanizador debe aportar, siendo el siguiente:

CUADRO DE ÁREAS PUNTA PARAISO	
Superficie del predio según escrituras	5000.00 M2
Área de Cesión para Equipamiento de uso Habitacional (0.16 * 3,554.77)	568.76 M2
Área de Cesión para Equipamiento de uso Mixto Distrital (0.13 * 1,445.23)	187.88 M2
Superficie Total de Área de Cesión para Equipamiento	756.64 M2
Superficie de Área de Afectación por Vialidad Colectora (RI-VL-VC 15), tomada a cuenta en contra de las Áreas de Cesión para Equipamiento	185.86 M2
Superficie Total a Permutar	570.78 M2
Avalúo comercial del terreno urbanizado y equipado por metro cuadrado	\$ 1,220.02
Costo que el urbanizador debe aportar	\$ 696,363.01

En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado a Usted, me despido, quedando a sus órdenes para cualquier aclaración.

A T E N T A M E N T E. "SUFragio EFECTIVO, NO REELECCION". "2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917 DONDE INTERVINO EL ZAPOTLENSE JOSE MANZANO BRISEÑO". Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco; A los 21 días del mes de Junio del año 2017. ARQ. JOSE LUIS COVARRUBIAS GARCIA. Una firma ilegible. Una rúbrica. DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL....."

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

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores Zapotlán el Grande

los artículos 10, fracciones I, II, III, XXI, XL y demás relativos aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad con los artículos 471, 472, 477 fracción I, II, III y VIII, 478 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, en relación con lo dispuesto por los 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 13 trece de Julio del año 2017, **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 cuatro votos a favor de los presentes y uno en abstención de la regidora Adriana Esperanza Chávez Romero, 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 esto por obras de equipamiento, que consiste en instalación de juegos infantiles y mobiliario urbano en el área de donación ubicado en la colonia Rinconadas Santa Natalia, que se encuentra sobre la misma zona, hasta por un valor de \$696,363.01 (Seiscientos noventa y seis mil trescientos sesenta y tres pesos 01/100 M.N.) en el 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 "TERY JAP S.A. de C.V.", 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 Obras Públicas, de este Municipio.

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico. C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal Tel: (341) 575 2500
www.ciudadaguzman.gob.mx



Regidores Zapotlán el Grande

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 "TERY JAP S.A. de C.V." por medio de su Representante Legal, para los efectos legales a los que haya lugar, en el domicilio marcado con el número 20 veinte de la calle Efraín Buenrostro en la Colonia San Pedro, en esta ciudad.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, AGOSTO 14 DE 2017
"2016, Año del Centenario del Natalicio de la Internacional Compositora y Pianista María Natividad"

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 LUISA MORALES

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO

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 VILLAVAZO 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.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000.
 Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

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.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico. C.P. 49000.
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx