

CIUDADANOS MUNICIPALES:

A la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, a cargo de los suscritos, nos fue turnado, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, para su estudio y dictamen, el **ACUERDO** (de la Dirección General de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento) **MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" HOY "RESIDENCIAL LA RIOJA"**, mismo que **FORMALIZA LA PERMUTA** (parcial) **DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS** (equipamiento) solicitada por la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. DE C.V., propietaria de la acción urbanística privada para la expansión urbana que promueve dicho Plan Parcial. Acuerdo que se dictamina en esta oportunidad, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo primero de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 20 fracciones I y V, 21 fracción VII, 32 fracción XV, 47 fracción I, 118 párrafo primero, 119 y 120 del Reglamento Interno de este Ayuntamiento y de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- El Ayuntamiento Constitucional de este lugar, reunido en sesión de fecha 30 de noviembre de 2006, aprobó el Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: "Residencial Alta Loma" y ordenó su publicación y registro.

Dicho instrumento (Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma") de planeación fue publicado en la Gaceta Municipal (órgano oficial de divulgación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco) Volumen III – Publicación LXXXVII, de fecha 14 de diciembre de 2006.

Nota: 1 se anexa al presente dictamen copia de la Gaceta Municipal Volumen III – Publicación LXXXVII, de fecha 14 de diciembre de 2006, que contienen la versión abreviada original del Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma".

2.- Para cumplir con las obligaciones derivadas del Plan Parcial referido, la empresa Inmuebles Selectos G, S.A. de C.V., solicitó y obtuvo, de parte de la Dependencia Técnica Municipal, la Licencia de Urbanización: No. DPDU-2240/2006, de fecha 15 de diciembre de 2006, para 44.00 hectáreas, misma que fue pagada mediante recibo oficial No. 310386 valioso por \$5'536,135.06

Nota: 2 se anexa al presente dictamen copia de la Licencia de Urbanización señalada.

3.- Por acuerdo de la Dependencia Técnica Municipal (Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano hoy Dirección General de Ordenamiento Territorial), de fecha 15 de octubre de 2008, se autorizó la (primera) modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja"; y con fecha 03



de noviembre de 2008 el Ayuntamiento, reunido en sesión, dispuso su publicación y registro.

El citado Plan Parcial de Urbanización (Primera Modificación a la Versión Abreviada Original) fue publicado en la Gaceta Municipal Volumen II –Publicación XV, de fecha 11 de noviembre de 2008.

Nota: 3 se anexa al presente dictamen copia de la Gaceta Municipal Volumen II – Publicación XV, de fecha 11 de noviembre de 2008, que contiene la primera modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja".

4.- Conforme lo dispuesto en el artículo 93 fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y las normas de zonificación aplicables, en el antedicho Plan Parcial de Urbanización (sub apartado VI.3.4.1. Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales EV-V y sub apartado VII.5. Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos, así como en los planos de estrategia E-2 y E-4) se determinan, reglamenta su uso, identifican y delimitan las áreas de cesión para destinos, generadas por la acción urbanística denominada "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", cuya superficie es de **63,843.55 m²** (100%) de áreas de cesión (cesiones para equipamiento), mismas que se conforman por veinticinco predios o fracciones de diversas formas y extensiones.

5.- Desde el inicio de la actual Administración Municipal, representantes de la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. DE C.V., y diversas autoridades y funcionarios del Municipio han llevado a cabo múltiples reuniones y sostenido pláticas con el objeto de explorar y analizar la posibilidad de permutar, parcialmente, las áreas de cesión para destino de la acción urbanística citada.

Como resultado de lo anterior, la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. DE C.V., a través del escrito de fecha 27 de julio del 2010, solicitó a la Dependencia Técnica Municipal la permuta (parcial) de las áreas de cesión para destinos (cesiones para equipamiento) y como consecuencia de ello, pidió la modificación al respectivo Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja".

Nota 4: se anexa al presente dictamen copia del escrito presentado por la empresa "INMUEBLES SELECTOS G, S.A. DE C.V.", a través del cual solicita la permuta parcial de las áreas de cesión de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominada "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" y la modificación a su respectivo Plan Parcial de Urbanización.

6.- A través del oficio de fecha 03 de agosto de 2010, la Dependencia Técnica Municipal emitió ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA (segunda) MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" HOY "RESIDENCIAL LA RIOJA", que, en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se da reproducido, como si se insertara a la letra.



No obstante, resulta importante transcribir la parte resolutive de dicho acuerdo que literalmente dice:

"ACUERDO:

Artículo 1. Se modifica el Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", que se publicó en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, del 14 de diciembre de 2006 (Volumen III, Publicación LXXXVII) mismo que fue modificado por acuerdo de la Dependencia Técnica Municipal (entonces Dirección de Planeación, Desarrollo Urbano y Servicios Públicos) el 15 de octubre de 2008 y publicado en el mismo órgano de divulgación el 11 de noviembre de 2008 en el Volumen II, Publicación XV de conformidad con las modificaciones de su Documento Básico y sus gráficos, que se anexan y forman parte de este Acuerdo en donde se:

I. Se eliminan del plano de zonificación las áreas ACD-17, ACD-19 y ACD-20, correspondientes a áreas de cesión para destinos con superficie total de 20,722.40 m2, quedando éstas áreas con uso Habitacional Plurifamiliar horizontal densidad media, como el resto de la acción urbanística, conforme a los gráficos anexos.

II. Se formaliza la permuta de las áreas anteriores por dos predios comprendiendo la superficie de 44,454 m2 así como la aportación en obra equivalente a \$ 6,500,000.00 cuya descripción se precisa en el documento básico anexo, en los términos del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 2. En cumplimiento de la fracción III del artículo 119 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado se informa al pleno del H. Ayuntamiento las modificaciones autorizadas al Plan Parcial de Urbanización que se indican en el artículo anterior.

Artículo 3. Se solicita al Presidente Municipal que en ejercicio de las facultades a él conferidas por los artículos 42 fracción IV y 47 fracción V de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, en relación a lo dispuesto en los preceptos 12 fracción IV 13 fracción III, 45, 46, 47, 75, 119 fracción III y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en relación con el artículo noveno transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco ordene la publicación de las modificaciones autorizadas".

Nota 5: se anexa al presente dictamen copia del Acuerdo de la Dependencia Técnica Municipal mediante el cual se autoriza la (segunda) modificación del Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" de fecha 03 de agosto de 2010.

7.- A través del oficio No. DGOT/DCUS 0443/2010, dirigido a la Secretaría General del Ayuntamiento, la Dependencia Técnica Municipal, entre otros, solicitó "...informar al H. Pleno del Ayuntamiento, las modificaciones autorizadas al al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja"... De igual manera tenga a bien turnar el acuerdo para que se ordene la publicación de las modificaciones autorizadas en la Gaceta Municipal y se proceda a tramitar su incorporación al Registro Público de la Propiedad"

Por consecuencia de lo anterior, en el punto V inciso G) del Orden del Día de la sesión ordinaria del Ayuntamiento, de fecha 05 de agosto de 2010, se acordó



turnar, para su estudio y dictamen, a la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano el oficio aludido en el párrafo que antecede y los anexos que lo acompañan.

Nota 6: se anexa al presente dictamen copia del oficio No. DGOT/DCUS 0443/2020 y del proyecto del Plan Parcial de Urbanización denominado "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" con la modificaciones autorizadas.

8.- Con fecha 07 de agosto del año en curso, la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano efectuó reunión de trabajo, a convocatoria de su Presidente, conforme lo dispone el artículo 21 fracción I del Reglamento Interior de este Ayuntamiento, dicha reunión se llevó a cabo con el propósito de visitar las áreas de cesión y los predios que se propone aportar, así como iniciar el estudio y dictamen del asunto que nos ocupa, con invitación abierta a todos los Munícipes a participar con voz en la misma, a la que asistieron además de los integrantes de la Comisión los C. Regidores Evangelina Vega Pedroza, Genaro Torres Vidrio, Mario Morales Gaspar y Germán Ruiz Martínez, así como el Secretario General del Ayuntamiento.

Así mismo, el día 09 de los corrientes, se llevó a cabo la segunda reunión de trabajo de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, con el objeto de concluir el análisis del asunto en cuestión.

Previo al estudio de fondo del asunto en materia, se estima conveniente mencionar la principal normatividad consultada para el cumplimiento de la tarea encomendada:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- b) Ley General de Asentamientos Humanos;
- c) Constitución Política del Estado de Jalisco;
- d) Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (legislación aplicable en el asunto que nos ocupa, en los términos de los dispuesto en el Artículo Noveno Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco);
- e) Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;
- f) Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco;
- g) Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- h) Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- i) Plan Municipal de Desarrollo Tlajomulco 2010–2012;



- j) Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano Tlaj-1 "Tlajomulco"; y
- k) Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Distrito Urbano Tlaj-7 "Cajititlán".

Así mismo, resulta necesario señalar que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo primero de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 20 fracciones I y V, 21 fracción VII, 32 fracción XV, 47 fracción I, 118 párrafo primero, 119 y 120 del Reglamento Interior de este Ayuntamiento Constitucional, la Comisión Edilicia suscrita está facultada para examinar en su conjunto los razonamientos de la solicitud y/o propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión y de la modificación al Plan Parcial en tema, y de exponer ante el pleno del Ayuntamiento el presente dictamen para la resolución definitiva de la cuestión planteada.

9.- Se inició el análisis de fondo del asunto en tema, por parte de esta Comisión dictaminadora, sin perder de vista que los Planes Parciales de Urbanización son instrumentos para la realización de acciones urbanísticas y para la toma de decisiones en materia de control del desarrollo urbano. Igualmente, en coincidencia con la legislación urbanística estatal aplicable, se considera que el objeto y naturaleza de las áreas de cesión para destinos son elementos sustanciales de ordenamiento y planeación urbana.

Por lo que, siendo objeto central del presente Dictamen la modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" y la propuesta de permuta (parcial) de las áreas de cesión para destinos (cesiones para equipamiento) que contiene dicho Plan Parcial, se procedió, por razón de orden, a estudiar en primer término la solicitud y/o propuesta de la permuta de las áreas de cesión y posteriormente la modificación al Plan Parcial de Urbanización de referencia.

9.1. (ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE PERMUTA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS)

I.- La empresa Inmuebles Selectos G, S.A. de C.V., de manera concreta, **propone la permuta** de la superficie de **20,722.40 m² (32.45%** del total de las áreas de cesión) correspondientes a las áreas de cesión para equipamiento, identificadas en el texto y anexos gráficos (planos de estrategia E-2 y E-4) de la Primera Modificación a la Versión Abreviada Original como: **ACD-17 EV-V15 (sup 7,610.22 m²), ACD-19 EV-V17 (sup 6,648.94 m²) y ACD-20 EV-V18 (sup 6,463.24 m²).**

(OPINIÓN DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA RESPECTO A LA PROPUESTA DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR). Dada la condición de "residencial" del desarrollo "Alta Loma" hoy "La Rioja" en el que se localizan las áreas de cesión, el equipamiento en esos lugares es de tipo privado. Además, por las superficies, características



(áreas verdes), ubicación (al fondo del desarrollo) y formas (irregulares) de las áreas de cesión que se proponen permutar, a juicio de esta Comisión, no son útiles para fines públicos.

Nota 7: Únicamente para motivación, se transcribe el artículo 117 fracción II de la legislación urbanística vigente (Código Urbano) que a la letra dice: "**Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para los fines públicos, éstas se podrán permutar por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas: ...II. Solo podrá ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio**".

Así mismo, dichas áreas de cesión se deducen atendiendo los criterios técnicos de dosificación previstos en el artículo 119 del Reglamento de Zonificación (ver cuadro 32 y 33 del Reglamento de Zonificación), conforme a lo establecido en el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano, es decir, se considera la proporción de las áreas de cesión a permutar, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidad media como es la acción urbanística "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", en razón de que permanecen dentro del desarrollo la superficie de **43,121.15 m² (67.55%** que por disposición reglamentaria genera) de áreas de cesión para equipamiento, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.

II.- Por las áreas de cesión descritas en la fracción I que antecede, el urbanizador **propone aportar** al Ayuntamiento, a título gratuito lo siguiente:

a) Predio, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, de figura regular, con superficie de **24,545.00 m²**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la cabecera municipal, al costado norte del par vial, prolongación Porfirio Díaz (carretera Tlajomulco-San Sebastián) (VC-1 VP-4), dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-1 "Tlajomulco", mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU), con una determinación de zona o utilización específica del suelo como mixto distrital (MD) y habitacional (H).

(OPINIÓN DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA RESPECTO A LA PROPUESTA DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR). A juicio de esta Comisión, el predio antes descrito por sus dimensiones, características y ubicación, acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar los destinos que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez que, la adquisición del mismo, garantizaría la construcción de los equipamientos de nivel central en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales**, o como **espacios recreativos** (según lo determine el Ayuntamiento), que permitiría consolidar la función de Tlajomulco como Cabecera del Municipio, conforme se establece en las acciones propuestas en el PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO URBANO TLAJ-1 "TLAJOMULCO" (art. 20 acción 2.3. y 5).



b) Predio, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, de figura regular, con superficie de **20,000.00** m², con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la Delegación de Cajititlán, al costado sur del camino paralelo a la carretera Cajititlán–Cuexcomatitlán, vialidad principal (VP-1), dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-7 “Cajititlán”, mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H).

(OPINIÓN DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA RESPECTO A LA PROPUESTA DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR). A juicio de esta Comisión, el predio antes descrito por sus dimensiones, características y ubicación, acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar los destinos que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez que, la adquisición del mismo garantiza la construcción de los equipamientos en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales**, o como **espacios recreativos** (según lo determine el Ayuntamiento), que permitiría consolidar el proyecto especial denominado: “*Plan Integral para el Desarrollo de la Región de Cajititlán*” establecido en el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2010–2012 (sub-apartado 7.2.).

c) La aportación de equipamiento urbano, **realizando obra**, por la cantidad de **\$6'500,000.00** (seis millones quinientos mil pesos), mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio.

(OPINIÓN DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA RESPECTO A LA PROPUESTA DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR). A criterio de esta Comisión, la inversión en equipamiento antes descrita, acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar el equipamiento que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez que, la misma permitiría incrementar la infraestructura de movilidad, educativa o de servicios, conforme se menciona en el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2010–2012 (sub-apartado 4.3. párrafo tercero).

Nota 8: Los predios descritos en los incisos a) y b) que anteceden se encuentra bajo el régimen jurídico de propiedad particular y debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Nota 9: El convenio que, en su caso, celebren el Urbanizador (inmuebles selectos G, S.A. de C.V.) y el Ayuntamiento para dar cumplimiento a lo descrito en el inciso c) que antecede, contendrá, entre otros: La autorización, ubicación, descripción, especificación, monto de la inversión y plazo de ejecución, de la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento.

III.- Esta Comisión estima en términos generales aceptable la propuesta de permuta que se propone, en virtud que se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, porque se considera la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento, toda vez que se permutan las áreas de cesión a razón de **1 m²** (áreas de cesión) **X 2.13**



m2 (predios propuestos como aportación por las áreas de cesión) mas el equipamiento realizando obra(s) por el monto referido, así mismo, se observa que la clasificación y uso de suelo de los inmuebles a permutar (áreas de cesión y predios que se propone aportar) es muy similar.

Por otra parte, se deja claro que para concluir la permuta que se plantea, el urbanizador deberá aportar los predios y el equipamiento (realizando la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento) por el monto propuesto y el Ayuntamiento aceptar su recepción.

En su caso, el urbanizador podrá continuar con el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta propuesta mediante una fianza, expedida por una compañía autorizada, por el monto que proponga y acepte el Ayuntamiento como equivalente.

9.2. (ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN)

De aprobarse la propuesta de permuta antes referida, se presentará, en el Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", un hecho que impida su ejecución y una variación sustancial a los supuestos que le dieron origen, en tal razón, se acreditaría los supuestos (causas o motivos) previstos en el artículo 117 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano, para efecto de que se autorice la modificación que se solicita al Plan Parcial predicho.

Cabe señalar qué, la modificación que se solicita al Plan Parcial en comento respeta las normas de urbanización y de control de la edificación, especificadas en el Reglamento de Zonificación, así mismo, dicho instrumento de planeación propone la permuta en cuestión y motiva su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público que justifica reubicar estos destinos y su equipamiento, en beneficio de la población.

Por otra parte, el formato de la redacción del texto del Documento (versión abreviada) del Plan Parcial que contiene la propuesta de modificación, es el denominado de numeración legal, que consiste en la ordenación por apartados y sub-apartados con numeración progresiva, siendo este el formato utilizado en los programas y planes de desarrollo urbano, tanto federales como estatales.

No es ocioso mencionar, que la revisión al documento en cita, se practicó examinando cada uno de los elementos (Apartados) que lo componen y así como sus respectivos planos de estrategia (E-1, E-2, E-3 y E-4) que integran el anexo gráfico del proyecto, y una vez analizados cada uno de los apartados y sub apartados del Plan Parcial en cuestión, esta Comisión dictaminadora observa admisible la propuesta de modificación al Plan Parcial de Urbanización



denominado “Residencial Alta Loma” hoy “Residencial La Rioja”, procediendo entonces de la siguiente manera:

I. ENUNCIADO DEL PLAN, DATOS GENERALES DEL PROYECTO Y DISPOSICIONES GENERALES.

Se observa que en el sub apartado I.3.1., se modifican las viñetas 29 a la 31 y se adicionan las viñetas 32 a 34.

II. FUNDAMENTACION JURÍDICA.

Se adiciona el sub apartado II.12, que contiene el soporte legal para la instrumentación jurídica de la modificación al Plan Parcial de Urbanización propuesta.

III. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

Sin modificación.

IV. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS QUE SE PERSIGUEN.

Se adiciona el sub apartado IV.4, con tres viñetas.

La adición en tema, se formula como sustento técnico y legal para modificar parcialmente el Documento Técnico, la Versión Abreviada Original y la Primera Modificación la Versión Abreviada Original, para los efectos de las relaciones de propiedad y formas de edificar en el área de aplicación del Plan Parcial.

V. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Sin modificación.

VI. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

- Se modifica el sub apartado VI.3.1. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media (H3-H), con relación a la superficie y al número de zonas.

En el proyecto de modificación del Plan Parcial materia del presente dictamen, se establecen veintiocho zonas clasificadas como Zonas Habitacionales Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, con la clave H4-H (numero progresivo del 1 al 27 y 29) mismas que en conjunto suman una superficie total de **205,112.72 m²**.



- Se modifica el sub apartado VI.3.4.I. Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales (EV-V), con relación a la superficie y numero de zonas.

Se establecen diecinueve zonas clasificadas como Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, con la clave EV-V (numero progresivo del EV-V01 a EV-V14, EV-V16, EV-V19 a EV-V22) con superficie de **40,000.11** m2 y se eliminan las zonas EV-V 15, EV-V 17 y EV-V 18 por motivo de la permuta propuesta de las áreas de cesión.

VII. REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

- En el sub apartado VII.5.1. Cesiones para equipamiento, se adicionan los párrafos quinto y sexto.

- Se adiciona el sub-apartado VII.5.1.1., denominado: Propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión para equipamiento.

La modificación planteada, tiene por objeto proponer la permuta y motivar su aceptación, en observancia y cumplimiento de los dispuesto en los artículos 93 fracción VI, 94 fracción VIII inciso g), 132 XI incisos f) y g) y 251 fracción VIII. Así mismo determina las áreas de cesión para destinos (cesiones para equipamiento) con superficie de **43,121.15** m2.

VIII. PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

Sin modificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS.

Se adicionan la octava y novena disposición y se modifican los planos de estrategia E-1 a E-4.

Esta Comisión razona en el sentido de que las modificaciones en tema, se ajustan a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano y a la Guía Técnica para la elaboración de los Planes Parciales de Urbanización (actualización) expedida por la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Finalmente, resulta importante mencionar qué, si se aprueba la modificación del Plan Parcia de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que se impongan, o bien quedarán desafectados a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo.



Nota 10: se anexa al presente dictamen documento que contiene la propuesta de **modificación** al Plan Parcial de Urbanización denominado: "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja".

De conformidad con todo lo anterior expuesto, el presente dictamen se cifra también en las siguientes:

CONSIDERACIONES

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

La propiedad, como derecho a usar, disfrutar y disponer de un bien, no sólo esta limitada por el orden jurídico, sino que es una creación del mismo. La propiedad es fuente de obligaciones y su uso debe servir para el bien de la comunidad. Sí la propiedad privada debe cumplir una función social, cuando el interés de la colectividad así lo determina, con mayor razón la propiedad pública que controle el Municipio.

Así entonces, la propiedad que adquiere el Municipio, por vía del Derecho Público, como es el caso de las áreas de cesión para destinos, debe ser aprovechada con un criterio consustancial de ordenamiento y planeación territorial, para cuyo efecto, se sustenta en normas jurídicas que subordinan y someten su aprovechamiento a los fines públicos que requiera la comunidad.

Dentro de este contexto, se debe partir del principio de que los inmuebles son un insumo básico para la actividad pública, por lo que su adquisición, uso y aprovechamiento debe quedar inmerso dentro de las tareas de planeación urbana. Ello implica resolver dos cuestiones fundamentales que plantea la realidad y experiencia en el control y administración de las áreas de cesión para destinos en el Municipio: la subutilización de dichos bienes, por la falta de aplicación de mecanismos y procedimientos administrativos ágiles e idóneos, contemplados en la ley; y la ausencia de programación en los requerimientos globales de predios y edificios para encauzar la acción pública con previsión suficiente ante el futuro inmediato.

Lo anterior conlleva apreciar el aprovechamiento dinámico que, proyectando al máximo la utilización de este recurso vital (**áreas de cesión para destinos**) para la actividad pública, tienda, por un lado, a racionalizar la aplicación de los recursos públicos y por otro, a optimizar el uso o aprovechamiento de los mismos, con la finalidad de promover una mejora efectiva de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en los centros de población.



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

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

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

...

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

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

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

...

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

...

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

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

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

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

...

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

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

...

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Al precisar los supuestos, condiciones y procedimientos para realizar permutas de áreas de cesión para destinos y modificaciones a los Planes Parciales de Urbanización, la legislación urbanística reitera la confianza a los Gobiernos Municipales en el sentido de que tienen el conocimiento de las necesidades de la realidad económica y social de su población, lo cual le permite otorgar la prioridad que corresponde a la atención de las necesidades de infraestructura y equipamiento, a fin de mejorar el nivel de vida de la población en general.

A las razones expuestas responde lo dispuesto en los artículos 12 fracción XXV, 117 fracción IV, 118 fracción VIII, 119 fracción III, 121 párrafo primero y 251 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco**, observable para el caso que nos ocupa.

En efecto, el legislador de la Ley de Desarrollo Urbano, partiendo de una concepción doctrinal acorde con la evolución jurídica y la práctica administrativa, dispuso las bases y los principios generales conforme a los cuales se deben efectuar las permutas de las áreas de cesión para destinos y se deben llevar a cabo las modificaciones a los Planes Parciales de Urbanización.

Dicho cuerpo de leyes (**Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco**) en su artículo 12 fracciones XXV y XLVI, establecen que: "Son atribuciones del Municipio: A propuesta del Urbanizador, aceptar o no aceptar la permuta de las áreas de cesión para destino y el equipamiento correspondiente, con la finalidad de promover una mejor efectiva de los espacios



de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en el centro de población” y “Determinar la dependencia técnica administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXVI del presente artículo”

Así mismo, la citada Ley en su artículo 251 determina que: “Tratándose de superficies mayores a diez mil metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Las áreas de cesión para destinos podrán permutarse, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población:

a) En forma parcial o total en acciones urbanísticas no habitacionales; y

b) En la proporción que se determine en el plan parcial o en el proyecto definitivo de urbanización, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima, conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley;

...

III. El urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento acepte la permuta parcial o total de estas áreas y el equipamiento correspondiente;

...

V. El Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador;

...

VII. Deberá garantizarse una equivalencia razonable de entre los bienes permutados, donde se considere la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento;

VIII. El Plan Parcial de Urbanización donde se proponga la permuta deberá motivar su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifique reubicar o agrupar estos destinos y su equipamiento, en beneficio de la población;

...

X. Para concluir la permuta el urbanizador deberá aportar los predios y el equipamiento propuestos y el Ayuntamiento aceptar su recepción;

XI. El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se proponga y acepte como equivalente;

...”

Igualmente, la modificación al Plan Parcial de Urbanización que nos ocupa tiene soporte jurídico en lo dispuesto en los artículos 117 fracción IV, 118 fracción VIII, 119 fracción III y 121 párrafo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que textualmente dicen:

“Artículo 117.- Los programas y planes previstos en el artículo 43 que antecede podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se acredite uno o más de los siguientes motivos o causas:

...

III. Se presente un hecho que impida su ejecución;

IV. Se presente una variación substancial en los supuestos que le dieron origen;

...”



Dependencia:

Número:

Asunto:

"Artículo 118.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan por:

...

VIII. Los titulares de predios y fincas comprendidas en el ámbito de aplicación del programa o plan que se propone modificar o cancelar;

..."

"Artículo 119.- El procedimiento para modificar o cancelar un programa o plan, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

...

III. Los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro;

..."

"Artículo 121.- Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa o plan, los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo.

..."

Por otra parte, no está por demás señalar lo que la Ley observable marca en su artículo 271, que literalmente dice: "Con el acto de entrega y recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la acción urbanística y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

I. Dejaran de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y

II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado"

V.- La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su artículo 37 fracción IV, establece como obligación del Ayuntamiento: "Conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio...", y, en su artículo 38 fracción III, señala como facultad del Ayuntamiento: "Adquirir bienes en cualquiera de las formas previstas por la Ley".

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

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

I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede, a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

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



Dependencia:

Número:

Asunto:

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

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

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

Artículo 136. “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:

...

IV. En las zonas habitacionales (HJ, H1-U, H1-H, H1-V, H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V y H4-U), la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince 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 128 fracción I, del presente Reglamento, especialmente en los rubros de espacios verdes, abiertos y recreativos, y de educación o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

...

Tratándose se zonas habitacionales de densidades baja y media, las áreas de cesión para destinos correspondientes a las del nivel vecinal, deberán proveerse necesariamente en la propia urbanización, las que se deducirán atendiendo los criterios técnicos de dosificación previstos en el artículo 119 de este Reglamento, ver cuadro 32, y pudiendo permutarse las áreas de cesión restantes, atendiendo a criterios técnicos de dosificación, conforme a lo establecido en el artículo 251 de la Ley.

...

VI. En las zonas comerciales (C), la cesión al ayuntamiento comprenderá el doce 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 128 fracción I, del presente Reglamento, o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas”.

VII.- El Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobado por el Ayuntamiento el 31 de enero de 2005, y publicado en la Gaceta Municipal, Volumen II – Publicación XXII, de fecha de publicación 09 de febrero de 2005, con relación al teorema tratado, literalmente señala:

“Artículo 3. El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, tiene personalidad jurídica y plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo y en general para el desarrollo de sus propias actividades y funciones, en los términos que señala la Ley y el presente ordenamiento”



Dependencia:

Número:

Asunto:

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

"Artículo 8. Corresponde al Ayuntamiento:

...

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

...

XII. Dictar los acuerdos y establecer las directrices aplicables en las operaciones de compraventa, donación, afectación, permuta y cualesquiera otras operaciones inmobiliarias por las que el Municipio adquiera o enajene la propiedad, el dominio o cualquier derecho real sobre inmuebles,... y en su caso autorizar la celebración de los contratos relativos... a efecto de que estas acciones u operaciones, se tramiten y formalicen en forma expedita"

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

En particular, lo dispuesto en los artículos 12 fracciones XXV y XLVI, 117 fracciones III y IV, 118 fracción VIII, 119 fracción III y 251 fracciones I, III, V, VII, VIII, X y XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, conceden al Ayuntamiento la facultad legal para aceptar las solicitudes de permuta parcial de las áreas de cesión para destinos y para autorizar la modificación a los Planes Parciales de Urbanización, como es el caso concreto que nos ocupa.

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

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

b) La modificación al Plan Parcial de Urbanización se encuentra ajustada a los preceptos de la legislación urbanística local aplicable, así como al conjunto de normas técnicas y procedimientos para formular la planeación y de control de la urbanización y de la edificación establecido en el Reglamento de Zonificación;

c) Cabe mencionar, sólo como ejemplo, que el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-01 "Tlajomulco" establece, en su Capítulo IV, "Propuestas de Acción Urbana" artículo 20, cuadro 2.3., como acciones a corto plazo: "Adquirir suelo para garantizar la construcción de los equipamientos de nivel central que permitan consolidar la función de Tlajomulco como cabecera del municipio, sobre todo en los rubros de asistencia social, administración pública y cultura". Así mismo, en el cuadro 5.



“Equipamiento Urbano”, también señala, como acciones a corto plazo, la construcción de: “11 jardines de niños, 12 primarias, 3 secundarias generales, 3 secundarias técnicas, 1 centro de capacitación para el trabajo CECAT, 4 centros de salud urbanos, 5 centros barriales, una unidad administrativa y cultural municipal, 6 mercados públicos, 3,790 fosas (cementerio) y la habilitación de 54.37 hectáreas para la recreación y la práctica del deporte”. Con ello, se reconoce que uno de los conceptos más deficitarios del Municipio es el equipamiento urbano;

En merito de todo lo anteriormente expuesto, está Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano considera procedente y emite **Dictamen favorable** respecto a la solicitud y/o propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión para destinos y sobre la modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado “Residencial Alta Loma” hoy “Residencial La Rioja”, presentadas por la empresa: “INMUEBLES SELECTOS G, S.A. DE C.V.”.

Por lo tanto, en ejercicio de las facultades que a la Comisión suscrita le confieren lo dispuesto en los artículos 20 fracciones I y V, 32 fracción XV, 47 fracción I, 118 párrafo primero, 119 y 120 del Reglamento Interno del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, nos permitimos proponer para la superior consideración del Pleno del Ayuntamiento, los siguientes puntos de:

ACUERDO

PRIMERO.- Por los antecedentes, consideraciones, fundamentos y aspectos valorados en el cuerpo del presente dictamen, y los documentos anexos al mismo y con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el Municipio, porque se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, considerando la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento, y se acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar estos destinos, en beneficio de la población, el **Ayuntamiento aprueba y autoriza** la propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión para destinos de la acción urbanística denominada: “Residencial Alta Loma” hoy “Residencial La Rioja”, presentada por la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., quedando estrictamente sujeta a los siguientes términos:

- a) Se aprueba, **la permuta** de la superficie de **20,722.40 m²** (32.45% del total de las áreas de cesión) correspondientes a las áreas de cesión para equipamiento identificadas en el texto y planos de estrategia E-2 y E-4 del Plan Parcial de Urbanización denominado “Residencial Alta Loma” hoy “Residencial La Rioja” (publicado en la Gaceta Municipal Volumen II – Publicación XV, de fecha 11 de noviembre de 2008), como:

ACD-17 EV-V15 (sup 7,610.22 m²);



ACD-19 EV-V17 (sup 6,648.94 m2); y

ACD-20 EV-V18 (sup 6,463.24 m2)

Permaneciendo dentro del desarrollo "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" la superficie de **43,121.15 m2** (67.55%) de áreas de cesión para equipamiento

- b) Como equivalentes a la superficie de las áreas de cesión para destinos y su equipamiento que se autorizan permutar, la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., deberá **aportar** al Ayuntamiento:
1. Predio con superficie de **24,545.00 m2**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la cabecera municipal al costado norte del par vial prolongación Porfirio Díaz (carretera Tlajomulco–San Sebastián) (VC-1 VP-4) dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-1 "Tlajomulco", mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como mixto distrital (MD) y habitacional (H);
 2. Predio con superficie de **20,000.00 m2**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la Delegación de Cajititlán al costado sur del camino paralelo a la carretera Cajititlán–Cuexcomatitlán vialidad principal (VP-1) dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-7 "Cajititlán", mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H); y
 3. La aportación de equipamiento urbano realizando obra por la cantidad de **\$6'500,000.00** (seis millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio.
 4. Para concluir la permuta que se autoriza en el presente resolutivo, la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., deberá aportar los predios y la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento por el monto determinado y el Ayuntamiento aceptar su recepción.
 5. La empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., podrá continuar con el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta propuesta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que proponga y acepte el Ayuntamiento como equivalente.-----



Dependencia:

Número:

Asunto:

SEGUNDO.- Por efecto de lo determinado en el punto de acuerdo que antecede, el Ayuntamiento aprueba y autoriza la modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", pedida por la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., en los términos del documento que se encuentra anexo al presente dictamen, así mismo, se dispone su publicación y registro.

En virtud de lo anterior, remítase al C. Presidente Municipal en documento que contiene la modificación autorizada del Plan Parcial de Urbanización denominado "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", para que realice su publicación y promueva su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.-----

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en la fracción V del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en este acto, el Ayuntamiento determina destinar, los predios descritos en los numerales 1 y 2 del inciso b) del punto de acuerdo primero, para obras de equipamiento urbano en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales** o como **espacios recreativos** y una vez concluida la permuta en los términos del presente resolutivo, los inmueble citados, se integrarán al Patrimonio Municipal, con la clasificación y registro de Bienes del Dominio Público del Municipio.-----

CUARTO.- Para dar cumplimiento a lo descrito en el numeral 3 del inciso b) del punto de acuerdo primero, el Ayuntamiento aprueba y autoriza el proyecto de Convenio, que se anexa al presente Dictamen, para la ejecución de la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento a través de la Presidencia Municipal en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Dirección General de Obras Públicas.

Por lo anterior, El Ayuntamiento autoriza al C. Presidente Municipal e instruye a los CC Síndico, Secretario General, Director General de Ordenamiento Territorial y Director General de Obras Públicas de este Ayuntamiento, para que, dentro de los treinta días naturales posteriores contados a partir de la fecha de notificación del presente resolutivo, celebren, a nombre y representación del Ayuntamiento, con la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., el respectivo Convenio para la aportación del equipamiento en los términos de lo dispuesto el numeral 3 inciso b) del punto de acuerdo primero.-----

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



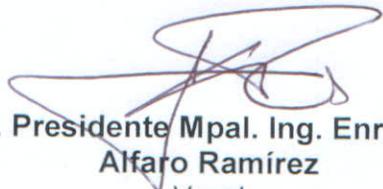
Dependencia:

Número:

Asunto:

ATÉNTAMENTE
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO, AGOSTO 09 DE 2010
COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO


C. Reg. Dr. Jaime H. Pulido González
Presidente de la Comisión


C. Presidente Mpal. Ing. Enrique
Alfaro Ramírez
Vocal


C. Reg. Fernando Arriero Gutiérrez
Vocal

C. Sindico Mpal. Lic. Alberto Uribe
Camacho
Vocal


C. Reg. Prof. Sergio Ángel Macías
Vocal

Nota: las firmas que aparecen en la presente hoja 21, corresponden al Dictamen de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, respecto a la propuesta de permuta de las áreas de cesión y modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", presentada por la empresa Inmuebles Selectos G, S.A. de C.V.

