**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL**

**DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**

**P R E S E N T E:**

Los ciudadanos **LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES, MTRA. CINDY ESTEFANÍA GARCÍA OROZCO, LIC. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA, LCP. LIZBETH GUADALUPE GÓMEZ SÁNCHEZ Y MTRO. NOÉ SAÚL RAMOS GARCÍA**, que suscribimos en nuestra calidad de Integrantes de las Comisiones Edilicias de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; y Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, de conformidad a lo dispuesto a los artículos 115 Constitucional fracción II, y los artículos 3, 4, 73, 77, 85 fracción IV, 86 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1, 2, 3, 4, 5 y 50 de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículo 47, 106 y 107; al amparo de lo dispuesto, presentamos a la consideración de este Pleno: **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA; QUE AUTORIZA LA PERMUTA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA “LOS CEDROS RESIDENCIAL”** de conformidad con los siguientes:

 **A N T E C E D E N T E S:**

**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 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 690/2019, enviada a la C. Regidora **LICENCIADA MARIA LUIS JUAN MORALES**, por parte del Director de Ordenamiento Territorial, **M. ARQ. SERGIO ALEJANDRO RUIZ LAZARITT**, el cual emitió un **DICTAMEN TÉCNICO PROCEDENTE PARA LA PERMUTA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO**, para la factibilidad de la permuta de las áreas de cesión para equipamiento sustentado en relación a la solicitud de fecha 02 dos de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, planteada por la Empresa *“URBANIZADORA TULIPANES, S.A. DE C.V., representada por su Administrador Único* ***FRANCISCO JAVIER OCHOA RAMIREZ*** donde solicita la permuta de las áreas de cesión para equipamiento por obras de quipamiento y/o obras de infraestructura en relación a la acción urbanística denominada “LOS CEDROS RESIDENCIAL” toda vez que el proyecto autorizado no posee áreas de cesión para destinos al exterior del predio, por una superficie de 8,263.36 ocho mil doscientos sesenta y tres metros y treinta y seis centímetros cuadrados, de tal manera que se garantice su libre acceso 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 y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, y en atención al escrito suscrito por el Ingeniero* ***FRANCISCO JAVIER OCHOA RAMIREZ,*** *en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada “URBANIZADORA TULIPANES, S.A. DE C.V., y el Arquitecto* ***CARLOS MISAEL CRUZ SANCHEZ*** *en su carácter de Director Responsable, donde solicitan la permuta de las áreas de cesión para destinos del predio ubicado entre las calles Morelos y Fray Pedro de Gante en Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con una extensión superficial de 51,646.00 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública, de fecha 18 de Diciembre del año 2008, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PAEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad de Zapotlán El Grande, Jalisco, y que pertenece a la Acción Urbanística denominada “LOS CEDROS RESIDENCIAL”, autorizada mediante Licencia de Urbanización Oficio Número LIC.URB.02-0998/04/2013, de fecha 8 de Abril del año 2013, en consecuencia, se realizan los siguientes:*

***S E Ñ A L A M I E N T O S:***

***I.- DEL USO DE SUELO.-*** *El predio precisado en el párrafo que antecede, se encuentra clasificado como se encuentra clasificado como Área Urbana Sujeta a Renovación, Habitacional Unifamiliar Densidad Baja* ***(AU-RN, H2-U)*** *de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco, Distrito 1 “CIUDAD GUZMAN”, Subdistrito 8 “CUSUR”.*

**

***II.- 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, 176, 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 8,263.36 METROS CUADRADOS, ASIMISMO, LA PRESENTE ACCIÓN URBANÍSTICA CONSISTE EN UN CONDOMINIO HABITACIONAL QUE NO POSEE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS AL EXTERIOR DEL PREDIO, DE TAL MANERA QUE SE GARANTICE SU LIBRE ACCESO, por consiguiente, la Dirección de Ordenamiento Territorial considera que por la ubicación de las áreas de cesión para destinos,* ***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, en consecuencia,* ***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 474, 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:*

***“…….Artículo 474****.Las cesiones se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:*

*• En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.*

*• En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.*

*Para las zonas habitacionales Plurifamiliar Vertical, la superficie relativa a la cesión al municipio se calculará a razón de 4.50 metros cuadrados por habitante, tomando en estos casos 4.5 (cuatro punto cinco) habitantes por unidad de vivienda, o 42.00 m2 por vivienda. A la superficie resultante del cálculo establecido se le restará el área de cesión existente dentro del área de estudio del polígono a desarrollar.*

*En caso de haber ya aportado, deberá acreditarlo ante la Dirección de Ordenamiento Territorial pudiendo descontar dicha superficie de la cuantificación total…*

***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: la falta de utilidad deberá comprobarse en el acuerdo de Ayuntamiento que autorice la permuta.***

***III. La permuta de la fracción anterior, podrá ser a cambio de obras de equipamiento o infraestructura, dentro del mismo centro de población en un radio de mil metros de distancia de la acción urbanística sujeta a otorgar áreas de cesión para destinos, previo avalúo comercial del terreno urbanizado y equipado, cuando se trate de acciones urbanísticas en áreas de renovación urbana.***

*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 de terreno o superficie edificada, las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno objeto de la cesión, 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 o superficie edificada 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 clasificadas como Reserva Urbana, no se permitirá permuta alguna.*

*b) En Zonas de Comercios y Servicios e Industriales clasificadas como Reserva Urbana y/o Área Urbana Sujeta a Renovación 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…….”*

*De este modo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 477 del Ordenamiento de leyes en comento, se describe la cuantificación del costo del terreno urbanizado y equipado, a efecto de establecer el costo que el urbanizador debe aportar, siendo el siguiente:*

|  |
| --- |
| ***RESIDENCIAL LOS CEDROS*** |
| *Superficie del predio según escrituras* | *51,646.00 M2* |
| *Área de Cesión para Equipamiento de uso Habitacional (0.16 \* 51,646.00 M2)* | *8,263.36 M2* |
| ***Superficie Total a Permutar***  | ***8,263.36 M2*** |
| ***Costo que el urbanizador debe aportar de acuerdo avalúo comercial del terreno urbanizado y equipado por metro cuadrado.*** | *$ 13,500,000.00****(TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)*** |

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

**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 y 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 10, fracciones I, II, III, XXI, XL y demás relativos aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad con los artículos 474, 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, 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; **hacemos nuestro el dictamen y anexos presentados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, mismos que se INCORPORA AL CUERPO DEL PRESENTE COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO**, el cual se aprueba por unanimidad de los integrantes**,** por lo que se procede a emitir los siguientes puntos de acuerdo, proponiéndose para su discusión y en su caso aprobación dictamen que contiene los siguientes

**R E S O L U T I V OS:**

**PRIMERO**.- Se Aprueba la permuta de dichas áreas de cesión, toda vez que por su ubicación no son útiles para el municipio, con fundamento en el artículo 477 fracción II del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, proponiendo que tal Permuta sea por obras de equipamiento y/o infraestructura, que se detallan en el **CONTRATO DE PERMUTA**, por un valor de **$13,500,000.00 (Trece millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.).**

**SEGUNDO.-** En tal virtud y 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 y SECRETARIO GENERAL para que celebren el CONTRATO DE PERMUTA así como todos los instrumentos jurídicos necesarios conla Empresa “URBANIZADORA TULIPANES, S.A. DE C.V.”, referido en el resolutivo que antecede, toda vez que aportarán realizando las obras y servicios de infraestructura bajo los términos y condiciones descritos en el mismo.

**TERCERO.**- Notifíquese a los C.C. Presidente Municipal, Secretario General, Síndico, Director de Ordenamiento Territorial, y así como a la empresa “URBANIZADORA TULIPANES, 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 4B I, de la calle Rayón, en esta ciudad.

**ATENTAMENTE**

**SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.**

**CD. GUZMÁN, MPIO. DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO NOVIEMBRE 11 DE 2019.**

*2019, AÑO DEL LXXX ANIVERSARIO DE LA ESCUELA SECUNDARIA LIC. BENITO JUAREZ”*

|  |  |
| --- | --- |
| **LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES**Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra |  **MTRA. CINDY ESTEFANY GARCÍA OROZCO**Regidor Vocal de las Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra  |
| **LIC. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA**Regidor Vocal de las Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra  | **MTRO. NOE SAUL RAMOS GARCÍA**Regidor Vocal de las Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra  |
| **LIC. LIZBETH GUADALUPE GÓMEZ SÁNCHEZ**Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; |