

El que suscribe Síndico Municipal **CARLOS JARAMILLO GÓMEZ**, en mi carácter de Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de conformidad con los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 10, 41 fracción III y 53 fracciones I y II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 5 y 77 del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado, 1, 3 fracción XVII, 5, 103, 105 fracción III, 107 fracción II inciso a), 110 fracciones I y II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y demás relativos y aplicables que en derecho corresponda; tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste H. Cuerpo Edilicio en Pleno la siguiente:

INICIATIVA DE ACUERDO CON CARÁCTER DE DICTAMEN

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice a la empresa Dal Sur, S.A. de C.V. permutar el valor de la urbanización, equipamiento y construcción de las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar al Municipio, derivado de la acción urbanística privada ubicada en la Carretera Guadajajara - Morelia frente al fraccionamiento Valle de las Flores, en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- La empresa Dal Sur Sociedad Anónima de Capital Variable, es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana, constituida mediante escritura pública número 5,981 cinco mil novecientos ochenta y uno, de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Peña Acosta, Notario Público Titular número 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II.- Así pues, la empresa Dal Sur Sociedad Anónima de Capital Variable, para realizar la acción urbanística privada consistente en construcción de un parque logístico, centro comercial, oficinas y/o hotel, ubicado en la Carretera Guadajajara-Morelia frente al fraccionamiento Valle de las Flores, en este Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, obtuvo Dictamen de Usos y Destinos Específicos del Suelo dictado en el



expediente número 097-05/15-XI/U-063, de fecha del día 10 diez de diciembre del año 2015 dos mil quince, en sentido "compatible" y por lo tanto "favorable" para el uso solicitado, clasificado como Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1). En dicho dictamen, en su numeral 4, se le señala que deberá de otorgar como áreas de cesión para destinos de equipamiento, el equivalente al 8 % ocho por ciento de la superficie bruta del predio a desarrollar como áreas de cesión para destinos de equipamiento, de conformidad con el artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y que dichas áreas deberán contar con las obras de infraestructura y equipamiento que les permitan su inmediata operación conforme a lo dispuesto por los artículos 185 y 186 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Lo anterior en concordancia a lo dispuesto por el artículo 192 párrafo final del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, y artículo 147 primer párrafo de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016, que señala que la determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos de equipamiento, se entregará al municipio, conforme a los porcentajes establecidos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, considerando el tipo de zona de que se trate.

III.- Derivado de lo anterior, el Contador Público Jesús Guerrero Granillo, representante legal de Dal Sur Sociedad Anónima de Capital Variable, presento escrito día 11 de febrero del año 2016, donde solicita a este Municipio la sustitución de las áreas de cesión para destinos y su equipamiento, derivado de la acción urbanística privada antes mencionada; la cual cuenta con una superficie según escrituras de 135,858.32 m2 ciento treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y ocho punto treinta y dos, metros cuadrados, propiedad que se acredita con la escritura pública número 23,615 veintitrés mil seiscientos quince, de fecha 17 diecisiete de marzo del año 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Arce Ulloa, Notario Público Titular número 54 cincuenta y cuatro de la ciudad de Guadalaajara, Jalisco, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante folio número 939678, esto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80 y 81 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas.

IV.- En consecuencia, la Coordinación General de Servicios Municipales, mediante acuerdo CGSM/0269/2016, de fecha 05 mayo del año 2016, determinó la procedencia de la solicitud de sustitución de la obligación para el otorgamiento de áreas de cesión para destinos y su debido equipamiento, esto con fundamento el artículo 146 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2016, en el artículo 81 fracciones I, III y IV del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; y con apego en lo dispuesto por los artículos 53 fracciones XIII, XXXII y XXXVIII, 130 fracción

XVI, 130 y 132 del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado, valiéndose de la manera siguiente:

- a) La cantidad de \$5'597,362.78 (cinco millones quinientos noventa y siete mil trescientos sesenta y dos pesos 78/100 moneda nacional), corresponden al valor de "Terreno del área de cesión para destinos"; y
- b) La cantidad de \$9'667,678.05 (nueve millones seiscientos sesenta y siete mil seiscientos setenta y ocho pesos 05/100 moneda nacional) corresponden al valor por "Urbanización, equipamiento y construcción, de dichas áreas de cesión".

Esto en base a los valores que están respaldados por el avalúo inmobiliario y la opinión de valor No. 08/2016 se agregan ambos a la presente para su fácil identificación.

V.- Derivado de lo anterior, respecto a la cantidad de \$5'597,362.78 (cinco millones quinientos noventa y siete mil trescientos sesenta y dos pesos 78/100 moneda nacional), que corresponden al valor de "Terreno del área de cesión para destinos", se firmó un convenio de pago con la Tesorería Municipal, de fecha 09 de mayo del año 2016, mismo que se encuentra en fase de cumplimiento.

Mientras que respecto a la cantidad de \$9'667,678.05 (nueve millones seiscientos sesenta y siete mil seiscientos setenta y ocho pesos 05/100 moneda nacional), correspondiente al valor de la urbanización, equipamiento y construcción de dichas áreas de cesión.

VI.- Así las cosas, el C. Pedro Ignacio Dabdoub Valenzuela, representante legal de Dal Sur Sociedad Anónima de Capital Variable, con poder número 3,308 de fecha 13 trece de marzo del año 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Cruz Navarro, Notario Público Titular número 33 treinta y tres en la demarcación notarial de Cajeme, Sonora, presentó escrito día 09 de mayo de 2016, donde solicita a este Municipio la autorización para permutar la cantidad correspondiente al valor de la urbanización, equipamiento y construcción de dichas áreas de cesión, originalmente a cargo de su representada, por obras de infraestructura básica a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, que éste proponga.

VII.- En razón de lo anterior, con fundamento en los artículos 206, 207, 208 fracción V, 209, 213 y 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el artículo 77 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, se propone al H. Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, apruebe y autorice la permuta de la cantidad de \$9'667,678.05 (nueve millones seiscientos sesenta y siete mil seiscientos setenta y ocho pesos 05/100 moneda nacional), correspondiente al valor de la urbanización, equipamiento y



construcción, de dichas áreas de cesión por obras de infraestructura básica, siendo estas las siguientes:

OBRA	Monto x Obra
Alumbrado público en Av. La Concha de Javier Mina a Adolf Horn, en la localidad de Unión del Cuatro, municipio de Tlajomulco de Zúñiga.	\$ 3'655,910.69
Alumbrado público en ingreso a los Juncos, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga.	\$ 491,302.61
Remozamiento de camellón en Av. López Mateos, desde límite Municipal hasta la localidad de San Agustín, (Sin considerar los pasos a desnivel), municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	\$ 5'520,464.75
TOTAL	\$ 9'667,678.05

Esto conforme al oficio de la Dirección General de Obras Públicas, en su oficio TZ-DGOP-582/2016, de fecha 17 de mayo de 2016, la cual contiene la validación presupuestal, se anexa para su fácil identificación, cada una de las obras de infraestructura básica antes mencionadas son necesarias y forman parte de los servicios públicos a cargo del Municipio, esto con fundamento en los artículos 115 fracción III incisos a) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 79 fracciones II y VIII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracción V, 94 fracciones II y VIII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y 213 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

VIII.- A manera de referencia, en la sesión ordinaria del Ayuntamiento de este Municipio, de fecha 26 de febrero de 2016, se aprobó y autorizó la constitución de la Comisión Edilicia Especial de carácter transitoria, encargada de brindar atención a los habitantes de los fraccionamientos "Campo Sur", "Los Juncos" y "Puertas del Ángel" en relación a los varios problemas que presenta, entre uno de ellos el alumbrado público, esto derivado de las diversas voces que se han acercado a esta Comisión Edilicia, por lo que con la obra de infraestructura básica del alumbrado público al ingreso del fraccionamiento "Los Juncos", se avanza en la solución de los problemas de esa zona.

IX.- Las obras de infraestructura básica multicitadas se realizarán con recursos de carácter privado, por lo que no requieren validación presupuestal por parte de la Tesorería Municipal, al no ejercer ningún recurso municipal, por lo que no aplica el artículo 5 de la Ley de Austeridad y Ahorro del Estado de Jalisco y sus Municipios.

X.- El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, está investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultado para administrar libremente su hacienda y tener facultades para ejercer directamente su presupuesto, así como para realizar transferencias presupuestales y autorizar el ejercicio del propio presupuesto, con fundamento en lo

dispuesto por los artículos 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, 88 y 89 de la propia del Estado de Jalisco, 1, 2, 37 fracción II y 79 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 201 y 202 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 2 fracción IX, 5 y 53 fracción LIII del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

XI.- Por los fundamentos y motivos anteriormente expuestos, sometemos a consideración del Pléno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la aprobación y autorización de los **resolutivos** a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a la empresa Dal Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable, a permutar por obra de infraestructura básica, con valor de \$9'667,678.05 (nueve millones seiscientos sesenta y siete mil seiscientos setenta y ocho pesos 05/100 moneda nacional), más el impuesto al valor agregado, por la urbanización, equipamiento y construcción de las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar al Municipio, respecto de la acción urbanística privada que se lleva a cabo derivada del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo con número de expediente 097-05 / 15-XI / U-063 de fecha 10 de diciembre de 2015.

SEGUNDO.- En consecuencia, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a la empresa Dal Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable, a realizar obra de infraestructura básica, siguientes:

OBRA	Monto x Obra
Alumbrado público en Av. La Concha de Javier Mina a Adolf Horn, en la localidad de Unión del Cuatro, municipio de Tlajomulco de Zúñiga.	\$ 3'655,910.69
Alumbrado público en ingreso a los Juncos, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga.	\$ 491,302.61
Remozamiento de camellón en Av. López Mateos, desde límite Municipal hasta la localidad de San Agustín, (Sin considerar los pasos a desnivel), municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.	\$ 5'520,464.75
TOTAL	\$ 9'667,678.05

TERCERO.- Se aprueba y autoriza al Presidente Municipal, Secretario General, Síndico Municipal y Tesorera Municipal para que en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, suscriban el convenio de permuta por la urbanización, equipamiento y construcción



de las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar al Municipio, con la empresa Dal Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable.

CUARTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, condiciona el presente punto de acuerdo, al cumplimiento por parte de la empresa Dal Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable, a lo siguiente:

- a) A iniciar la ejecución de las obras de infraestructura básica antes mencionadas, dentro del plazo de 15 quince días hábiles contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación del presente punto de acuerdo;
- b) A notificar a la Dirección General de Obras Públicas del inicio de las obras antes mencionadas;
- c) A entregar a la Dirección General de Obras Públicas las garantías, informes, estimaciones, precios unitarios, facturas y demás documentos necesarios para la correcta ejecución de dichas obras; y
- d) A concluir dichas obras en un plazo no mayor a cuatro meses contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación del presente punto de acuerdo.

QUINTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a la Dirección General de Obras Públicas, respecto a las obras de infraestructura básica a que se refiere el resolutivo SEGUNDO a exigir las garantías, supervisar, recibir, revisar y de ser procedente, validar las estimaciones de cada una de las obras, y en su momento, a recibir dichas obras de infraestructura básica, así como para rendir los informes para comprobar el correcto ejercicio del gasto.

SEXTO.- En consecuencia y una vez que la Dirección General de Obras Públicas, haya recibido las obras de infraestructura básica a que se refiere el resolutivo SEGUNDO, se libera a la empresa Dal Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable de su obligación de urbanizar, equipar y construir las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar al Municipio, respecto de la acción urbanística privada a que se refiere el resolutivo PRIMERO.

SEPTIMO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y faculta a la Dirección de Alumbrado Público a contratar el servicio de energía eléctrica para el debido funcionamiento de las obras de infraestructura básica de alumbrado público, llevando a cabo las gestiones necesarias para la programación y presupuestación del pago de dicho servicio, facultando a la Tesorera

Municipal a realizarlo, haciendo las transferencias y ampliaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento al presente punto de acuerdo.

OCTAVO.- Notifíquense mediante y Regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

Atentamente.

"2016, Año de la acción ante el cambio climático en Jalisco"
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 10 de junio del año 2016.

Síndico Municipal **CARLOS JARAMILLO GÓMEZ.**
Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano.

La presente foja corresponde a la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen por el cual se propone que H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice a la empresa Dal Sur, S.A. de C.V. permutar el valor de la urbanización, equipamiento y construcción de las áreas de cesión para destinos que le corresponde otorgar al Municipio, derivado de la acción urbanística privada ubicado en la Carretera Guadaluajara - Morelia frente al Fraccionamiento Valle de las Flores, en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

EDT/ajep/frml



