

S.O. 23

12/Marzo/18

P. (11)

Regidores

Zapotlán el Grande

DICTAMEN DE LA COMISION DE HACIENDA PÚBLICA Y PATRIMONIO MUNICIPAL QUE AUTORIZA CELEBRAR CONTRATO CON EL C. DANIEL DÍAZ CHÁVEZ CON MOTIVO DE AFECTACIÓN A SU PROPIEDAD POR LA APERTURA DE VIALIDADES

HONORABLES REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.

Los que suscribimos en nuestra calidad de Integrantes de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, de conformidad a lo dispuesto a los artículos 115 Constitucional fracción II, 77, 80, 85 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 27, 40, de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos, 60, 101 y 107 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, comparecemos a esta soberanía, presentando DICTAMEN DE HACIENDA PÚBLICA Y PATRIMONIO MUNICIPAL QUE AUTORIZA CELEBRAR CONTRATO CON EL C. DANIEL DÍAZ CHÁVEZ CON MOTIVO DE AFECTACIÓN A SU PROPIEDAD POR LA APERTURA DE VIALIDADES que se fundamenta en los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 28 de febrero del año 2003, el C. Daniel Díaz Chávez adquirió la propiedad de la parcela no. 209 Z1 P9/14 que ampara con título número 000000001684 expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo documento no. 44 del libro 226 de la sección inmobiliaria y cuenta catastral U031531, el cual establecía una superficie original de 5-71-19.84 Cinco hectáreas, setenta y un áreas, diecinueve punto cuarenta y ocho centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:
 - AL NORTE: 234.84 MTS EN LÍNEA QUEBRADA CON BRECHA. (Hoy calle Liberalismo)
 - AL SUR: 231.37 MTS, CON TERRENOS SIN ASIGNAR. (HOY PERIFÉRICO SUR).
 - AL ESTE: 255.52 MTS CON PARCELA 210. (Hoy calle Carlos Páez Stille).
 - AL OESTE: 233.27 MTS. CON ÁREA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, (ES DECIR COLONIA REFORMA).





Regidores

Zapotlán el Grande

II. Siendo propietario y poseedor el Señor Daniel Díaz Chávez a decir de éste, el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, comenzó a realizar alineamientos de las vialidades denominadas Leyes de Reforma, Liberalismo, Av. Carlos Páez Stille y Libramiento Periférico Sur, sin que se modificara el título de propiedad, incluso manifiesta que el personal de obras públicas movió las cercas que tenía delimitando su propiedad, todo lo anterior sin su consentimiento procediendo inmediatamente a manifestar su objeción en forma escrita sin que a la fecha haya tenido respuesta alguna. Se adjunta copia del oficio de fecha 13 de abril del año 2011.

III. Las vialidades aperturadas son las siguientes:

Por el lado NORTE: Alineamiento por la **calle Liberalismo**, esta vialidad aún se encuentra en brecha pero perfectamente trazada, misma que además el alineamiento en cuestión, sirvió para introducir tuberías de agua y drenaje que se conectan hasta la Av. Pedro Ramírez Vázquez donde se encuentra el colector Volcanes.

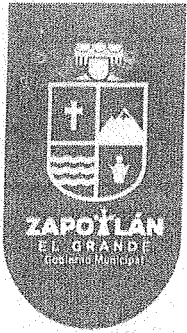
Por el lado SUR: Alineamiento por el **Periférico Sur**.

Por el lado ESTE: Alineamiento por la **Calle Carlos Páez Stille**.

Por el lado OESTE: Alineamiento por la **calle Leyes de Reforma** en la Colonia Reforma, ésta vialidad aún se encuentra en brecha pero perfectamente trazada.

IV. Dicha parcela fue dividida en diversas fracciones en el transcurso de varios años, e incluso la primera de ellas, con fecha 28 de agosto del año 2003 por una superficie de 11,700 once mil setecientos metros cuadrados dejando fuera de la subdivisión el área de alineamiento, misma que el Notario Público correspondiente de llevar el protocolo, realizara el contrato de compraventa de dicha fracción sin tener previamente la autorización por parte del Ayuntamiento, llevándose a cabo la transacción sin la autorización de división a pesar de ser un requisito previo conforme a lo que establecía la Ley en materia urbanística. Pues para que hubiese sido procedente, se requería determinar las áreas de cesión para destinos a favor del Ayuntamiento, y conforme fuese dividiendo o urbanizando se cumplieran con la presentación del proyecto definitivo de urbanización, de tal forma que al realizar las subdivisiones correspondientes se modificó el cambio de uso de suelo y las irregularidades en ésta propiedad.





Regidores

Zapotlán el Grande

De igual forma con fecha 12 doce de enero del año 2004, se tramitó una segunda fracción de dicha parcela, con superficie de 2,573.77 (Dos mil quinientos setenta y tres metros con 77 centímetros) misma que fue autorizada mediante oficio no. 919/2003 por el Subdirector de Planeación y Desarrollo Urbano, en dicha subdivisión no se resguardaron las áreas de cesión para destinos a favor del Ayuntamiento que señalaba la Ley de Desarrollo Urbano, quedando irregular la subdivisión autorizada.

- V. Es el caso, que nuevamente con fecha 07 de Junio del año 2016, el Señor Daniel Díaz Sánchez, presentará la solicitud de indemnización por la superficie afectada a su propiedad con motivo del alineamiento de éstas vialidades, mismo que fue turnada a la Comisión de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal para su análisis, y dictaminación, razón por la cual se procedió a instruir un levantamiento topográfico ante la Dirección de Ordenamiento territorial con el objeto de determinar la afectación manifestada y en su caso la superficie, condiciones, y situación específica de cada uno de ellas.
- VI. En razón de lo anterior, se presentó el resultado del levantamiento realizado por el personal de la Dirección de Ordenamiento Territorial, constatando que conforme a la superficie y linderos que acredita el Título de propiedad resultó una afectación a la parcela de la siguiente forma:
1. Afectación por la calle Leyes Reforma: 895.80 metros cuadrados.
 2. Afectación por la calle Liberalismo: 285.87 metros cuadrados.
 3. Afectación por la calle Carlos Páez Stille: 1,334.10 metros cuadrados.
 4. Afectación por el Libramiento Periférico Sur, hoy Av. José María González de Hermosillo: 865.30 metros cuadrados.

Haciendo un total de superficie de 3,381.07 metros cuadrados, conforme se ilustra en el plano anexo.

- VII. En virtud de los anteriores antecedentes se solicitó a la Dirección de Ordenamiento Territorial, emitiera opinión relativa a regularizar las subdivisiones otorgadas en tiempo anterior, así como el análisis sobre la





Regidores

Zapotlán el Grande

viabilidad de tomar las afectaciones por las vialidades señaladas en el punto anterior a cambio de áreas de cesión para destinos en forma anticipada toda vez que no existe proyecto urbanístico, en el entendido que el Ayuntamiento pudiera recuperar éstas áreas. De tal suerte que se recibió oficio no. 0247/03/2018 suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial Arq. José Luis Covarrubias García, mediante el cual informa que las afectaciones correspondientes a las vialidades de las calles Leyes de Reforma, Carlos Páez Stille y Libramiento Periférico Sur, hoy Av. José María González de Hermosillo, pueden ser consideradas a cuenta como áreas de cesión para destinos mediante la donación en forma anticipada, en virtud de las clasificación y condiciones específicas de éstas calles.

Reunidos los antecedentes antes descritos, se procede a realizar los siguientes

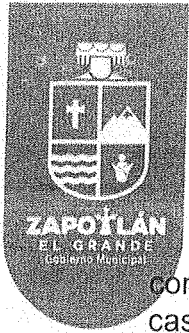
CONSIDERANDOS:

PRIMERO: La Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, es competente para conocer, estudiar, analizar y dictaminar la solicitud de indemnización por afectación presentada por el propietario C. Daniel Díaz Chávez, lo anterior de conformidad a lo que dispone el artículo 27 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y artículos 60 y 63 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco. Así mismo la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra es competente para dictaminar la propuesta de regularización de las subdivisiones anteriores a efecto de que cumplan con la normativa en materia urbanística, de conformidad a lo que dispone el artículo 27 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y artículos 64 fracción VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.

SEGUNDO: El interés jurídico por parte del solicitante de indemnización por la afectación de 3,381.07 metros cuadrados que reclama el C. Daniel Díaz Chávez en su propiedad, es procedente por acreditar tal calidad mediante el Título de Propiedad que se describe en el antecedente I del presente dictamen, en consecuencia se procede a realizar el siguiente análisis.

a). La solicitud de indemnización y la propuesta de regularización no pueden analizarse en forma separadas, toda vez al haberse generado subdivisiones sin el cumplimiento de los requisitos de Ley para su procedencia, el propietario conserva la obligación de generar las áreas de cesión para destinos





Regidores

Zapotlán el Grande

conforme a los porcentajes del 16% y 13% según el uso de suelo, y que para el caso que nos ocupa el inmueble se encuentra clasificado como Reserva Urbana a Corto Plazo, Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (RU-CP 08, H-4) Área Urbana Sujeta a Renovación, Comercios y Servicios Distritales intensidad máxima (AU-RN 44,CSD-5) Reserva Urbana a corto plazo, Mixto Distrital Intensidad Alta (RU-CP 06, MD-4,según consta en el oficio no. 0247/03/2018 de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, a efecto de determinar la viabilidad de la propuesta para que sean regularizadas las subdivisiones anteriores y se cumpla con el otorgamiento de las áreas de cesión para equipamiento, se propone a la Dirección de Ordenamiento Territorial la posibilidad de que todas las afectaciones que señala el antecedente VI del presente dictamen equivalente a una superficie total de 3,381.07 metros cuadrados sean tomadas a cuenta como área de cesión para destinos, lo anterior de conformidad a lo que dispone el artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, y que a la letra señalan:

Artículo 178. Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter 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.

Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

Artículo 479: Las vialidades primarias y secundarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio y no estén contempladas en los proyectos presentados por los particulares, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para equipamiento las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización, así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes o programas de desarrollo urbano siempre y cuando sean de prioridad estratégica para el municipio. Para tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de urbanización para ser autorizado por la dependencia municipal.

Al efecto, el Director de Ordenamiento Territorial en el propio oficio señalado con anterioridad, advierte la procedencia, pero únicamente 3 DE LAS 4 VIALIDADES, es decir, la afectación por la Av. Carlos Páez Stille, la afectación por la Av. José María González de Hermosillo y por la calle Leyes de Reforma, que en total suman 3,095.20 M2 Tres mil noventa y cinco punto veinte metros cuadrados conforme a los fundamentos anteriormente citados, para que sean recibidas como área de cesión bajo la figura de donación anticipada para vialidad.

b) Con lo anterior, es evidente que por lo que respecta a la afectación de vialidad de la calle Liberalismo con superficie de 285.87 metros cuadrados, misma que no cumple con las características técnicas para considerarse en la propuesta





Regidores

Zapotlán el Grande

señalada en el párrafo anterior, por tanto nos encontramos ante el supuesto previsto por el artículo 216 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que señala:

Artículo 216. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.

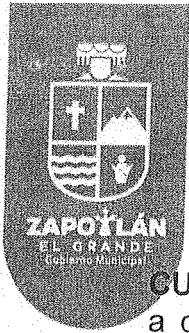
En caso de no otorgarse la anuencia, el ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras en su totalidad conforme los convenios que celebre con el ayuntamiento y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

Pues encuadra en todos las condiciones contemplados por este dispositivo legal, pues la afectación con motivo de ésta vialidad, obedece a la introducción de tuberías de agua y drenaje para conectarlas y descargarlas en el colector Volcanes ubicado en el trazo de la Av. Pedro Ramírez Vázquez. Bajo ese esquema es evidente conforme al artículo previamente citado, lo correspondiente debería ser pagar el importe por indemnización conforme al procedimiento que establece la Ley de Expropiación de Bienes Muebles e Inmuebles de Propiedad Privada.

TERCERO: Bajo esa tesitura, se solicitó un dictamen de valor sobre la superficie afectada con motivo del alineamiento de la calle Liberalismo, para lo cual se remitió dictamen bajo folio no. 043 por la Dirección de Catastro Municipal, determinando que el valor catastral sobre la afectación de propiedad, correspondiente al alineamiento de la calle Liberalismo, tiene un valor fiscal de \$305,880.90 (Trescientos cinco mil ochocientos ochenta pesos 90/100 M.N.). En consecuencia, se le hizo saber al propietario solicitante sobre el resultado del valor catastral de la afectación que en todo caso, habrá que indemnizársele, en el entendido que el resto de afectación correspondiente a 3,095.20 M2 Tres mil noventa y cinco punto veinte metros cuadrados de las vialidades, Carlos Páez Stille, José María González de Hermosillo (antes periférico sur) y Leyes de Reforma.

Al efecto el solicitante manifestó la aceptación para dejar las áreas que en su momento no se le requirieron, conforme a lo expuesto, así mismo al conocer la posibilidad de indemnizar el alineamiento de la calle Liberalismo, solicitó que se realizará una compraventa por compensación, en el entendido que el pago que al efecto resulte lo endosará en forma inmediata a favor de catastro municipal.





Regidores

Zapotlán el Grande

CUARTO: En consecuencia se solicitó a la oficina de catastro municipal informara a cuanto ascienden los montos por concepto de impuesto predial arrojando un total de la cuenta 31531 sobre los \$275,519.52 equivalente desde el año 2007 al presente ejercicio fiscal.

En virtud de lo anterior, estas Comisiones declaran procedente la regularización de las subdivisiones que se han descrito, y por otro lado, compensar el adeudo que éste tiene con el Ayuntamiento por concepto de impuesto predial con la indemnización que en todo caso se le tuviera que otorgar al solicitante, pues el contrato de compensación tiene lugar cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho. Así mismo el establecimiento de la figura de compraventa, obedece al hecho que el Notario que al efecto se encargue de protocolizar a favor del Municipio la superficie correspondiente a la calle Liberalismo, lo realizará a través de la figura de compraventa y se requiere la propia escritura para la comprobación contable ante la Hacienda Pública Municipal.

Ahora bien a efecto, por su parte la Hacienda Pública tendrá que hacer los ajustes necesarios a efecto de generar las transferencias a que haya lugar, o de otorgarle suficiencia presupuestal a la partida correspondiente.

Por lo anteriormente fundado y motivado, en cumplimiento al Principio del Debido Proceso que rige el procedimiento administrativo según lo dispuesto por el artículo 4 inciso d) y 102 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco, artículos 178 y 216 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, artículos 60, 63 y 64 fracción VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, los integrantes de las Comisiones de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal en Conjunto con la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, POR UNANIMIDAD emitimos el siguiente DICTAMEN PROCEDENTE consistente en los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se autoriza la regularización de las subdivisiones generadas sobre la parcela propiedad del C. Daniel Díaz Chávez, determinándose recibir como áreas de cesión en forma anticipada bajo la calidad de donación, equivalente a las vialidades de nombre Av. Carlos Páez Stille, Periférico sur y Leyes de Reforma, por cumplir con los requisitos que establece la ley de la materia según consta en





Regidores

Zapotlán el Grande

Oficio no. 0247/03/2018 suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial.

SEGUNDO.- Se aprueba celebrar contrato de compraventa por compensación con el C. Daniel Díaz Chávez sobre una superficie de 285.87 metros cuadrados correspondiente al área de Afectación por la calle Liberalismo, en el entendido que el pago por la cantidad de \$275,919.52 (Doscientos setenta y cinco novecientos noventa 52/100) que se tramite mediante cheque, sea endosado a favor del Municipio para realizar el pago del predial de la cuenta U031531 y se proceda en forma inmediata a su escrituración para los efectos de comprobación ante la Hacienda Pública Municipal.

TERCERO: Se instruye a la Síndico Municipal para que proceda a la realización del contrato de compraventa por compensación correspondiente.

CUARTO: Se instruye y se faculta a la Hacienda Pública Municipal para que realicen los movimientos presupuestales a que haya lugar con el objeto de dar suficiencia presupuestal a la partida que corresponda para cumplir con los acuerdos.

QUINTO: Se instruye a la Dirección Jurídica realice todos los movimientos de subdivisiones, inscripciones y todo lo que haya lugar para que se cumplan con los acuerdos que señala el presente dictamen.

SEXTO: Se instruye al Presidente Municipal, Síndico y Secretario General procedan a suscribir todo tipo de documentos inherentes al cumplimiento del presente dictamen.

SÉPTIMO: Los gastos con motivo de la escrituración de la compraventa por compensación de la calle Liberalismo así como las inscripciones de la subdivisión correspondiente correrá por costa del Municipio.

OCTAVO: Se instruye a la Síndico Municipal para que lleve a cabo la celebración de la escrituración con motivo de la recepción de las áreas de cesión para destinos en forma anticipada a que se refiere el presente dictamen.

NOVENO: Se ordena a la Jefatura de Patrimonio Municipal, para que una vez obtenidas las escrituras proceda a inventariar los terrenos como del patrimonio municipal.





Regidores

Zapotlán el Grande

DÉCIMO: Instrúyase a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que realice todos los trámites, registros y movimientos a que haya lugar con motivo de la recepción de las áreas de cesión para destino correspondientes a las vialidades a las siguientes: Afectación por la calle Leyes Reforma: 895.80 metros cuadrado, Afectación por la calle Carlos Páez Stille: 1,334.10 metros cuadrados, afectación por el Libramiento Periférico Sur, hoy Av. José María González de Hermosillo: 865.30 metros cuadrados.

ATENTAMENTE

Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, marzo 22 de 2018.

C. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA
REGIDORA RESIDENTE

VOCALES

C. JOSÉ DE JESÚS ZÚÑIGA GUERRERO

C. EDUARDO GONZÁLEZ
BAUTISTA

C. MATILDE ZEPEDA

C. ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO

**COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y
REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

C. JOSÉ DE JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA
Regidor Presidente de la Comisión Edilicia de
Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra





Regidores

Zapotlán el Grande

VOCALES


C. MARÍA LUIS JUAN MORALES

C. EDUARDO GONZÁLEZ

ARQ. ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO


C. JOSÉ LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ

La presente hoja de firmas, forma parte del Dictamen Conjunto de las Comisiones de Mercados y Centrales de Abasto; y Hacienda Pública y Patrimonio Municipal que contiene el DICTAMEN QUE AUTORIZA CELEBRAR CONTRATO CON DANIEL DIAZ CHÁVEZ. -----

