

ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE DESARROLLO URBANO EN CONJUNTO CON LA COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN 2015-2018
30 de noviembre de 2015

Regidor Mario Rodríguez:

Para reanudar esta sesión que dejamos abierta el día 27 de noviembre, voy a nombrar lista de asistencia:

Regidora Fabiola Raquel Guadalupe Loya Hernández	Presente
Regidora Graciela de-Obaldía Escalante	Presente
Regidor José Hiram Torres Salcedo	Presente
Regidor José Luis Tostado Bastidas	Presente
Regidor Salvador Rizo Castelo	Presente
Regidor Xavier Marconi Montero Villanueva	Presente
Regidor Alejandro Pineda Valenzuela	Presente
Regidor Mario Alberto Rodríguez Carrillo	Presente

Regidor Mario Rodríguez:

Como el tema que vamos a tratar es de interés de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, nos permitimos invitar a dicha Comisión a la sesión anterior de la Comisión de Desarrollo Urbano, yo pediría que demos entrada a fin de dar inicio también a la misma y que podamos fusionar las dos comisiones en el tema y el punto a tratar en el orden del día.

Regidora Fabiola Loya:

Saludo, bienvenida y lista de asistencia de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Presupuesto

Regidora Fabiola Raquel Guadalupe Loya Hernández	Presente
Regidora Salvador Rizo Castelo	Presente
Regidor Xavier Marconi Montero Villanueva	Presente
Regidor Luis Guillermo Martínez Mora	Presente
Regidora Erika Eugenia Félix Ángeles	Presente
Regidora Michelle Leño Aceves	Aprobada la justificación de su ausencia.
Regidor Mario Alberto Rodríguez Carrillo	Presente
Regidor y Síndico José Luis Tostado Bastidas	Presente
Regidora Graciela De Obaldía Escalante	Presente
Regidor Óscar Javier Ramírez Castellanos	Presente
Regidor Esteban Estrada Ramírez	Presente
Regidor José Hiram Torres Salcedo	Presente

Regidora Fabiola Loya:

Estamos reunidos de forma extraordinaria para someter a su consideración y discutir el proyecto de dictamen del

expediente 196/15 que autoriza la propuesta del área de donación anticipada al municipio de Zapopan, desprendido del predio rústico denominado La Vinatera localizado en el kilómetro 6.4 de la carretera Guadalajara - Colotlán sin número, para ser valorada al emplazamiento de destino de equipamiento Institucional de nivel distrital preparatoria, como un asunto de obvia y urgente resolución con fundamento del artículo 34 fracción II del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, antes de someter esta comisión la votación de este punto que sea resuelto como un asunto de obvia y urgente resolución también lo votaremos en conjunto, le cedo el uso de la voz al Regidor Mario Rodríguez.

Regidor Mario Rodríguez:

Si tienen a bien en los mismos términos para discutir el mismo punto en la Comisión de Desarrollo Urbano, lo pongo a su consideración para su discusión y posterior aprobación, lo someto a su votación, los que estén a favor por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Aprobado por unanimidad.

Regidora Fabiola Loya:

De igual manera, mismo punto en la Comisión e Hacienda, Patrimonio y Presupuesto, los que estén a favor manifestarlo.

Aprobado por unanimidad.

Una vez agotado el punto anterior, para ser discutido el fondo de este proyecto de dictamen siguiendo con el TERCER PUNTO DEL DÍA, le comento que fue un proyecto de dictamen enviado a sus correo electrónicos el pasado viernes 27 de noviembre, les solicito dispensar la lectura del mismo, para lo cual solicito manifestarlo de la forma acostumbrada.

Aprobado por unanimidad.

Regidor Mario Rodríguez:

En los mismos términos para aprobar la dispensa de la lectura en la Comisión de Desarrollo Urbano.

Aprobado por unanimidad.

Regidora Fabiola Loya:

Como fue un proyecto remitido por la dirección de dictaminación a cargo de la Licenciada Esmeralda Larios, pediría que nos de una explicación del proyecto de

dictamen, como se fue dando la construcción del mismo desde su origen hasta el día de hoy.

Esmeralda Larios:

Explicare el proyecto paso por paso con la finalidad de que se pueda entender. En la parte del proverbio este asunto nace con una solicitud que nos manda el señor Jesús Roberto Álvarez Silva en carácter de representante legal de la inmobiliaria La Vinatera S.A de C.V con la finalidad de entregamos áreas de cesión de manera anticipada para un futuro proyecto de urbanización, si bien es cierto que el Código Urbano actualmente contempla la obligación por parte de los particulares de entregar áreas de cesión, también es cierto que el mismo Código Urbano no señala específicamente que esas puedan ser entregadas de manera anticipada como debe de ser específicamente en el momento, sin embargo, como existe esta obligación, a través de un convenio se puede llevar a cabo esta entrega de áreas de cesión anticipada ya que históricamente se ha hecho. Puede llamar la atención del ¿Por qué? en estos momentos en el pleno estamos viendo una entrega de áreas de cesión de manera anticipada en Desarrollo Urbanístico porque nunca se había hecho, de alguna manera esto es Ejecutivo y se veía antes en la Dirección General de Obras Públicas, ahora en la Coordinación General de Ciudad Integral a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, sin embargo con la finalidad de la urgencia se trata de hacer un dictamen en ese sentido. Es importante aclarar que la entrega de áreas de cesión propiamente no es una adquisición... del pleno que tenga que aceptar esa donación por que son derivados de cumplimiento Urbanístico, esta es la primera parte.

Ustedes pueden observar en la primera parte, el apoderado nos solicita hacer esta entrega del predio en el primer punto de antecedentes, que mide 340, 177 m2. Derivado del estudio del expediente podemos observar que estos 340, 177 m2 no se encuentran justificados (la propiedad), porque se trata de una fusión de cinco predios y de los cuales nos estaban presentando como una prueba para acreditar la propiedad, un proyecto de escrituras, que lo dice específicamente el punto numero (1) que se trataba de un proyecto de escrituras. Derivado de eso notamos que existía un error en el cuadro que decía que era una asociación La Vinatera, cuando las escrituras o el proyecto muestran que se trata de La Vinatera, está mal en ese sentido, nos faltaba un poder que acreditara los dos titulares para llevar a cabo actos de dominio, lo cual no viene en el expediente desde el

principio y faltaba lo mas importante que era la escritura inscrita en el Registro Público de la propiedad, porque sino no podríamos dar por acreditado que era suyo ese predio en virtud de que la donación no cumplía todos los requisitos: que sea suyo ese predio y que nos acreditara la propiedad.

Derivado de todas estas dudas vamos conectando puntos de trabajo con el particular. Lo primero que le pedimos al particular fue que nos aclarara si era Vinatera o Vinatera, y nos aclara con el poder que fue acompañado por el.... Nos aclaró que la asociación es La Vinatera; y segundo fue que dentro de los 340 mil m que nos estaba hablando no esta registrada, no podemos llevar a cabo en este momento una aceptación de entrega de cesión anticipada. El particular nos dice que tiene problemas en cuestión de la fusión de los predios por cuestiones personales con el notario, sin embargo en este momento ya llevo adelantada la escrituración ante el Registro Público de la propiedad de dos predios, uno que corresponde a 17 mil m y otro que corresponde a 110 mil m aproximadamente, y hacemos la referencia de números de cada uno de ellos, y justamente dentro de estos predios son las áreas de cesión de manera anticipada, de esta manera no hablamos de los 340 mil m que anteriormente pensados, y hablamos de lo que en este momento se puede acreditar.

Una de las principales dudas que tenían algunos Regidores, Martínez Mora, Salvador Rizo, Marconi, Graciela y asesores, se dieron cuenta que en otras administraciones había un problema muy serio en un predio denominado La Vinatera que era la regularización de un asentamiento humano y que anterior administración se pudo regular en un proceso de reestructuración, el temor era que se tratara de este predio y tener una incongruencia en el sentido de realizar un acto de una regularización de un asentamiento humano y después tenemos un acto donde aceptamos propiedad en donación para posteriormente darla a donación.

La licenciada Erika visitó el predio, si alguno de ustedes quiere ver el predio pueden ponerse de acuerdo con los presidentes y lo podemos gestionar. Lo que notamos es que no se trata del mismo predio y precisamente no se trata de un asentamiento humano, es un terreno totalmente solo, tenemos fotos por si gusta verlas.

Este proyecto propone en primer término la aceptación, se encuentra en el proyecto de dictamen las medidas y la extensión del mismo y lo que nos están donando es la cantidad de 30.007 mil m², que son alrededor de tres hectáreas. El proyecto cuenta con un dictamen trato, es importante porque ver el destino que se le pretende dar y por lo cual recibir de manera anticipada estas áreas, el uso que urge en esta zona, que es la preparatoria.

La segunda etapa es la parte de la donación, nosotros, para poder donar un predio debemos de justificarlo con nuestra Ley de Gobierno, en los artículos 87 y 88. El proyecto de dictamen fundamenta que el predio se encuentra totalmente inhabilitado y responde a lo que se proclama cuyo objetivo sea la satisfacción e interés del público o cualquier otro fin de interés general. Busca un interés general y satisface un programa de Educación y Movilidad por la problemática que existe en esa zona. Es importante también que en el proyecto no aparece una carta firmada por la U de G, la cual directamente nos está solicitando este predio para esta finalidad. ¿Qué es lo que queremos hacer?, lo que queremos hacer es recibirlo, donarlo, porque, por que la u de g si no tiene este acuerdo perderá los recursos destinados a la construcción de esta preparatoria si no tiene este acuerdo antes de que cierre el año, entonces por eso es importante votarlo.

Como ustedes pueden ver la primera parte de nuestro proyecto de dictamen, toda su fundamentación en la Ley de Gobierno y toda su fundamentación en el Código de Desarrollo Urbano. Posteriormente en la segunda parte de nuestro dictamen se fundamenta en la Ley de Gobierno y el Código Civil, y otra parte como es posible que yo este donando si este bien actualmente no es mío, si el Código Civil en el artículo ¿14? Bis dice Si tienes un contrato por el cual hay una persona llamada donante te cede gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes a otra persona llamada ¿donatario? Sin embargo en los puntos de acuerdo lo estamos manejando de esta manera. La primera parte es al aceptación y decimos una vez que se haya llevado a cabo este acto, toma vigencia el segundo punto de acuerdo que consiste en donar a la U de G, platicando este asunto con la Reg. Fabiola y el Regidor Mario, les estaba explicando esta parte me pidieron que pusiera a su consideración dos puntos, una de las cosas importantes es que la donación que estamos recibiendo de áreas anticipadas, no se trata del total cumplimiento de



obligaciones los urbanizadores, porqué, porque no tenemos claro que es lo que van a urbanizar y cuál va a ser su proyecto, entonces hay una parte en el dictamen que dice que se recibe a cuenta, sin embargo el Reg. Mario y la Reg. Fabiola quieren que precise en el primer punto de acuerdo "Se recibe a cuenta nuevamente independientemente que la parte considerando los antecedentes lo señale que en el primer punto de acuerdo se reciba, a cuenta de área cesión que se tomaron metro por metro todavía no me queda claro que proyecto van a desarrollar. Puede surgir otra pregunta a ustedes en el sentido de que pasaría si hacen un desarrollo pequeño me donaron 30,000 metros y yo voy a salir debiendo, también hay que recordar que el Código Urbano no solamente obliga al ciudadano a la entrega de áreas de cesión de manera anticipada obliga también a la parte de entrega de equipamiento y obliga también a la parte de infraestructura eso ya va a ser algo ejecutivo posteriormente va a ser un acuerdo en el cual se compense y que sea de manera compensatorio, la decisión que en su momento la administración tome, a lo mejor dice si quiero un equipamiento, si quiero una infraestructura te pago lo que pagaste de más no lo sé pero será un arreglo efectivo posteriormente.

En el segundo acuerdo si ustedes están viendo, estamos autorizando una vez que se lleva a cabo la donación por entrega de áreas de cesión, estamos autorizando la cesión a la U de G y me preguntan la Reg. Fabiola y el Reg. Mario, Esmeralda porque primero no estamos desincorporando, primero autoriza la desincorporación del dominio público lo pasas al dominio privado y ahora si en su momento autorizas la donación. En nuestro punto de vista como Integración y Dictaminación tienen toda la razón los regidores pero también estaría bien de esta parte, lo someterán los presidentes a su consideración la propuesta que los presidentes hacen en este sentido es que en el segundo punto se autorice la desincorporación del dominio público, se someta al privado y se autorice la donación porque no lo habíamos propuesto nosotros, porque de alguna manera este bien, ni siquiera ha entrado al patrimonio y ya lo tenemos destinado y ordenado dentro del mismo proyecto de dictamen a que vaya a la U de G y como ustedes saben el patrimonio del municipio se divide en dos sectores bienes del dominio público y bienes del dominio privado no hay una declaratoria como tal del dominio público en ese momento ni en el dictamen por eso ni siquiera ordenamos ahí el cambio de la declaratoria el cambio al

llevarse a cabo el acto de la entrega de cesión anticipada, se dejará sin efecto el presente acuerdo y el Síndico puede avisar al pleno del seguimiento, para que haya más tranquilidad podrían en un momento agregar esa parte o que sea inclusive automático ósea que sea condicionado si no cumple con todos esos requisito que son no gravamen.

Regidora Fabiola Loya,

Podemos ahorita definirlo muy bien todos estos cambios propuestos para que sean votados y nos pasen el proyecto de dictamen ya con las modificaciones.

Regidora Erika Félix,

Tengo una pregunta por qué no han hecho la petición la U de G, es algo muy sencillo de hacer y de palabra yo creo que es algo que no nos conviene hay que hacer un acuerdo y creo que no habría ningún problema cual es la razón.

Esmeralda Larios:

La verdad es que si se pidió esta carta pero no ha llegado no se los sistemas de firmas sin embargo lo estamos solventado en el acuerdo regidora donde decimos que deberán de aceptar la Universidad esa donación si no, no tiene efecto.

Regidor Guillermo Martínez,

A mí lo que no me queda muy claro es en caso de que no se cumplan cuales sería las condiciones que quedarían ya pactadas vamos a suponer ok, no cumple la U de G y nosotros ya hicimos la donación coy a pensar que ya hizo la construcción en el momento que él vaya a hacer su desarrollo inmobiliario no hay cumplimiento, como vamos a litigar en su momento lo que ahí estuvo establecido.

Regidora Fabiola Loya,

Una vez ya socializado la propuesta que ya se acaba de Ser.

Regidor Guillermo Martínez,

Ya existe un precio pactado por que puede decir él pues bueno ahora puede ser a valor actual y una vez que nosotros ya le dimos plusvalía y el prestigio de la universidad como que debemos de tener muy en claro también el valor pactado.

Esmeralda Larios:

Es que estamos recibiendo metros cuadrados no valor ni siquiera hay avalúo.

Regidor Guillermo Martínez,

Por eso ni siquiera es un precio son metros cuadrados, me voy a poner en el plan de no cumplí finiquítamelo.

Esmeralda Larios:

Perdón regidor no entendí, como no cumplí.

Regidor Guillermo Martínez,

El fraccionador dice, no voy hacer el fraccionamiento me echó para atrás o como ya te done una parte, ósea con la donación ya le estamos dando un valor a la propiedad, vamos a ponernos en el extremo de que nos diga el, esto no lo quiero hacer así págamelo.

Esmeralda Larios:

Pero ya existe un acto que es una donación

Regidor Guillermo Martínez,

Estoy de acuerdo, ya existe un acto de donación pero sujeto al cumplimiento y si no lo cumple.

Erika Cordero de Dictaminación,

Regidor, lo que sucede es que en realidad lo de las áreas de cesión haciendo una perspectiva nada más del cálculo de un 16 % aplicando el 16% de las dos escrituras actualmente nos darían aproximadamente 43,000 metros y solamente se están tomando 30,000 la obligación no se va a extinguir la obligación va a persistir hasta que persista el Código Urbano o que haya alguna modificación la reversión de la escritura de donación no podría ser en este caso porque él está de alguna manera ya comprometiéndose a pagar ya un porcentaje de las áreas de donación, entonces por lo tanto no estaríamos en el supuesto de revertir la donación en ningún momento porque podemos decir que esto ya está pagado al municipio en metros cuadrados como estará ejecutoriado un porcentaje de la urbanización, por eso no tendríamos la angustia en este caso de pensar que sea detrimento al patrimonio municipal porque es una obligación anticipadamente pagada.

Regidor Guillermo Martínez,

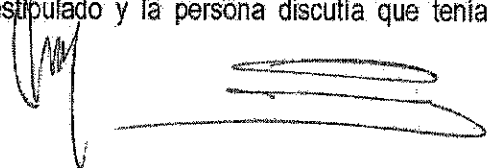
Estoy de acuerdo pero también es un compromiso que ya adquiere el municipio con él.

Erika Cordero de Dictaminación,

Nada más en cuestión de los 30,000 pero este compromiso tendría que pagarlo en el momento cuando él decida urbanizar puede ser en 1,3 ó 4 años más, él va a decir, yo pague en metros cuadrados 30,000 entonces siempre nos va a estar debiendo al menos de estas dos escrituras va a deber un porcentaje.

Regidor Guillermo Martínez,

A mí lo que me preocupa es el traspaso de administración, lo que nos ha pasado, siempre a los constructores al final como ya es otra administración y voy a poner un ejemplo, la donación del terreno de la calle que hace la continuación entre Avenida Santa Margarita, donde están las dos gasolineras, ahí se realizó una discusión por que por un lado dice una administración y por otro lado las condiciones no se habían estipulado y la persona discutía que tenía



derechos a permisos, que tenía derecho a las dos gasolineras, como que yo creo que valdría la pena hacer más específico, no me preocupa los compromisos que adquiriera esta administración son discutidos por la propia, cuando trasciende a otras administraciones sí.

Erika Cordero de Dictaminación,

En estricto derecho sí.

Regidor Guillermo Martínez,

En estricto derecho no genera ningún compromiso por el municipio a condición alguna.

Erika Cordero de Dictaminación,

Ok, así lo podríamos poner.

Regidor Guillermo Martínez,

A condición alguna para que después no quede que me ofrecieron, me prometieron y no me cumplieron y ahora no se los doy o se los doy pero se los doy en otro lado. Ósea cualquiera de esas condiciones,

Regidor Mario Rodríguez,

Yo en ese sentido si me atrevería a precisar, entiendo que lo que queremos es que tenga un carácter de irreversibilidad, es decir, la donación está hecha y n tener pendiente por si el fraccionador o el dueño quiere hacer a futuro o quiere desprenderse de su compromiso de fraccionar, pues que la donación no tenga ese carácter de no ya no fraccione quiero que sea irreversible, nada más para precisar en esos términos que no haya acuerdo alguno, exactamente. Y que creo que esta en buenos términos el que está haciendo la donación, creo que estamos en buen momento para que no pueda pasar nada después de un buen tiempo.

Regidora Fabiola Loya,

Pues directora podrías enumerar las modificaciones que tendría el proyecto de dictamen.

Regidor Salvador Rizo Castelo,

Qué pasa si la universidad no proyecta un presupuesto para la construcción de la prepa el año que entra no me preocupa tanto que no haya un (inaudible) me preocupa que la universidad no presupueste para esta preparatoria.

Esmeralda Laríos:

Dentro de las propuestas que estamos dando para el contrato de donación a la U de G, se está haciendo la carta donde acepta y normalmente se maneja un término.

Erika Cordero de Dictaminación,

Se les está dando un término de 18 meses para que construya la universidad normalmente todos los comodatos que se entregan para la construcción de escuelas, les damos un término de 18 meses para que construyan el

centro o en su caso el municipio ya puede ejercer acciones legales para la restitución del inmueble y la segunda que se está dejando es en caso de que no se le dé el uso como centro universitario- preparatoria o en sí que se extinga el OPD de Gobierno el estado de la Universidad de Guadalajara entonces son esas tres las que le estamos poniendo.

Síndico José Luis Tostado,

Yo sugeriría ampliar el plazo, 187 meses para el tamaño de proyecto.

Erika Cordero de Dictaminación,

Sí, es de 18 meses a partir de que reciban la donación, así que puede ser.

Regidora Graciela De Obalida,

Bueno es que también puede ser que agilicemos el tema de los permisos, no puede ser.

Esmeralda Larios:

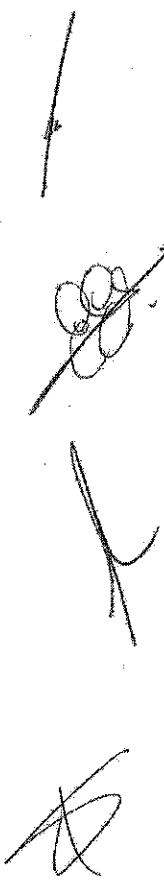
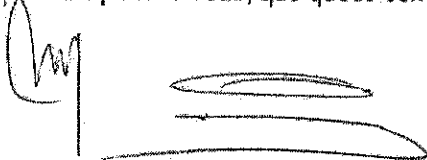
El primer acuerdo, se autoriza recibir de la sociedad anónima capital variable la constructora la Vinatería de manera anticipada una superficie aproximada a 30,007 metros cuadrados por el concepto de a cuenta de áreas de cesión para destino correspondiente a los predios descritos en las escrituras públicas que se señalan y ya vienen siendo la misma no.

El segundo sería se autoriza en su momento la desincorporación del dominio público y se autoriza la incorporación del dominio privado y como consecuencia, se autoriza la entrega en donación a la universidad de Guadalajara de los predios tales.

Y la tercera que dijo el Regidor Martínez Mora, tendríamos que redactar sobre la reversión que siendo una de las obligaciones urbanas se toman y que no existe el plan para reversión y que no existirá un acuerdo adicional a lo que actualmente señala el proyecto de dictamen y tres generar una alerta para que la Dirección de obras públicas tenga presente este dictamen. Si gusta regidora lo trabajamos ahorita y se los mandamos para su visto bueno solo que tenemos que subirlo para el pleno.

Regidora Fabiola Loya,

Si nada más se tiene que votar para poderlo votar por el pleno, yo lo único que pediría es que en el uno dijera en que es lo que va quedar para así poderlo votar, que quede como claro de una vez.


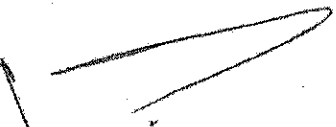
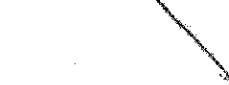
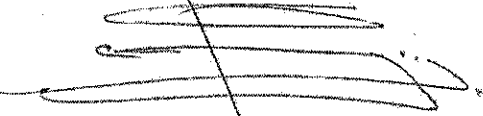








Regidor Fabiola Loya,

Continuando con el cuarto punto del orden del día una vez agotados todos los puntos, damos por concluida esta reunión de trabajo siendo las 12 horas con 52 minutos del día lunes 30 de noviembre de 2015, les agradecemos a todos su asistencia.

COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS
Zapopan, Jalisco, a 30 de noviembre de 2016

REGIDORA FABIOLA RAQUEL GUADALUPE LOYA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA

 REGIDOR MARIO ALBERTO RODRÍGUEZ CARRILLO	 REGIDOR Y SÍNDICO JOSÉ LUIS TOSTADO BASTIDAS
 REGIDORA GRACIELA DE OBALDÍA ESCALANTE	 REGIDOR ÓSCAR JAVIER RAMÍREZ CASTELLANOS
 REGIDOR ESTEBAN ESTRADA RAMÍREZ	 REGIDOR JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO
 REGIDOR SALVADOR RIZO CASTELO	 REGIDOR XAVIER MARCONI MONTERO VILLANUEVA

 <p>REGIDOR LUIS GUILLERMO MARTÍNEZ MORA</p>	<p>REGIDORA ERIKA EUGENIA FÉLIX ÁNGELES</p>
 <p>REGIDORA MICHELLE LEÑO ACEVES</p>	