

## DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

---

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los suscritos Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de DESARROLLO URBANO y de HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto estudiar y, en su caso, resolver la solicitud planteada por el C. Alberto Sarquis Sade, a efecto de que se autorice recibir de manera anticipada las vialidades denominadas “Industria del Agave” y “Camino Bosque de San Isidro”, por concepto de áreas de cesión para destino; en razón de lo cual hacemos de su conocimiento los siguientes:

### ANTECEDENTES:

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 28 veintiocho de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, se dio cuenta con el oficio número 1101/D.J./2016/2-0421, de fecha 09 nueve de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, suscrito por el Director de Obras Públicas e Infraestructura, mediante el cual solicita que el Ayuntamiento estudie y en su caso, autorice la celebración de un convenio para la donación anticipada de la vialidad que está realizando Promotora las Rosas S.A. de C.V; a través de su apoderado Alberto Sarquis Sade, en el predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro s/n, calle Industria del Agave s/n, 160.00 (ciento sesenta ) metros al Norte de la lateral del Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, en el Fraccionamiento Bosque de San Isidro.

Dicha solicitud fue turnada para su estudio y dictaminación a las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano y de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, asignándole la Secretaría del Ayuntamiento el número de expediente **218/16**.

2. En virtud de lo anterior y derivado de un análisis de la solicitud, así como de los documentos adjuntos al oficio descrito en el punto anterior, se detectó que no existía la solicitud expresa del particular, motivo por el cual y para una debida integración del expediente, la Directora de Integración y Dictaminación, a través del oficio número 0404/10/2016/724, de fecha 06 seis de octubre de 2016 dos mil dieciséis, le solicitó al C. Alberto Sarquis Sade, que presentará su solicitud formal de donación anticipada de áreas de cesión para destinos, además le requirió que precisara la superficie, medidas y linderos de la vialidad que pretende donar anticipadamente, así como los datos registrales y catastrales de la misma, y en caso de compareciera en representación de alguna persona física o moral, que acreditara dicha representación.

3. En respuesta de lo anterior, el día 20 veinte de octubre de 2016 dos mil dieciséis, el C. Alberto Sarquis Sade, presentó a la Dirección de Integración y Dictaminación, un escrito en el que manifestó que *comparece en su carácter de propietario* del predio ubicado en Avenida Bosque de San Isidro s/n a 160 (ciento sesenta) metros al Norte de Anillo Periférico Manuel Gómez Morín, a manifestar su interés en constituir un acuerdo con el Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, respecto a la entrega anticipada de las áreas de cesión para destinos, es decir, **entregar anticipadamente las vialidades denominadas Industria del Agave y Camino Bosque de San Isidro, por concepto de áreas de cesión para destinos.**

En el escrito de marras, el particular señaló que su predio fue sujeto a una subdivisión y derivado de este proceso resultaron 4 fracciones, entre las cuales se encuentran las vialidades citadas, mismas que en dicho acto se identifican como fracción "B" y fracción "D", las cuales cuentan con las siguientes coordenadas:

**Fracción "B", con una superficie de 11,484.059 m<sup>2</sup>:**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				2	2,294,877.9913	668,017.5078
2	4	S 57°09'00.91"W CENTRO DE CURVA DELTA= 12° 9'34.32" RADIO= 17.927	3.797 LONG CURVA= 3.805 SUB.TAN= 1.909	4 3	2,294,875.9314 2,294,891.9372	668,014.3176 668,006.2430
4	6	S 89°11'58.55"W CENTRO DE CURVA DELTA= 51°56'20.95" RADIO= 3.374	2.988 LONG CURVA= 3.058 SUB.TAN= 1.643	6 5	2,294,875.8901 2,294,878.9436	668,011.3632 668,012.7980
6	7	N 64°49'50.97"W	32.601	7	2,294,889.7552	667,981.8572
7	9	N 81°00'56.10"W CENTRO DE CURVA DELTA= 26°9'17.58" RADIO= 33.897	15.340 LONG CURVA= 15.474 SUB.TAN.= 7.874	9 8	2,294,892.1508 2,294,858.3398	667,966.7056 667,969.1251
9	11	S 77°11'43.71"W CENTRO DE CURVA DELTA=17°25'22.78" RADIO=69.727	21.122 LONG CURVA= 21.203 SUB.TAN.= 10.684	11 10	2,294,887.4697 2,294,822.6012	667,946.1092 667,971.6825
11	12	S 68°29'02.32"W	133.863	12	2,294,838.3739	667,821.5745
12	27	S 02°12'57.13"E	56.339	27	2,294,782.0772	667,823.7528
27	15	S 00°40'03.29"E	6.336	15	2,294,775.7418	667,823.8266
15	16	N 67°15'52.67"E	142.062	16	2,294,830.6453	667,954.8504
16	18	S 89°37'25.79"E CENTRO DE CURVA DELTA=00°51'1.56" RADIO=1,258.618	18.681 LONG CURVA= 18.681 SUB.TAN.= 9.341	18 17	2,294,830.5227 2,294,572.0283	667,973.5313 667,955.9279
18	20	S 81°02'00.36"E CENTRO DE CURVA DELTA=16°19'49.31" RADIO=61.778	17.548 LONG CURVA= 17.608 SUB.TAN.= 8.864	20 19	2,294,827.7876 2,294,768.7508	667,990.8652 667,972.6673
20	21	S 72°52'05.71"E	15.048	21	2,294,823.3550	668,005.2454
21	2	N 11°42'12.48"E	56.00	2	2,294,877.9913	668,017.5078
SUPERFICIE = 11,484.059 m <sup>2</sup>						

**Fracción "D", con una superficie de 2,930.04 m<sup>2</sup>:**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
1	2	S 12°38'58.88"W	33.089	1	2,294,910.2770	668,024.7540
2	21	S 12°38'58.88"W	56.00	21	2,294,877.9913	668,017.5078
21	22	S 12°38'58.88"W	359.919	22	2,294,472.1723	667,926.4270
22	23	S 79°53'53.53"E	10.239	23	2,294,470.3764	667,936.5073
23	24	N11°42'12.48"E	449.357	24	2,294,910.3911	668,027.6577
24	1	S 87°45'01.67"W	2.906	1	2,294,910.2770	668,024.7540
SUPERFICIE = 2,930.04 m <sup>2</sup>						

Por último y para efecto de acreditar su dicho, el particular adjuntó los siguientes documentos:

a) Copia certificada de su credencial para votar.

b) Copia certificada de la escritura pública número 85,202 ochenta y cinco mil doscientos dos, otorgada el día 29 veintinueve de noviembre de 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número 24 veinticuatro de Guadalajara, Jalisco; con la que se acredita la propiedad del predio rústico ubicado en este Municipio, con una superficie de 67,158.37 m<sup>2</sup> (sesenta y siete mil ciento cincuenta y ocho punto treinta y siete metros cuadrados), a favor del C. Alberto Sarquis Sade.

c) Copia certificada de la escritura pública número 10,007 diez mil siete, de fecha 20 veinte de julio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Villa Flores, Notario Público número 125 ciento veinticinco de Guadalajara, Jalisco, que contiene la protocolización del acta de certificación de hechos, consistente en el estado que se encuentra el predio rústico propiedad del C. Alberto Sarquis Sade, ubicado en este Municipio de Zapopan, Jalisco, con una superficie de 67,158.37 m<sup>2</sup> (sesenta y siete mil ciento cincuenta y ocho punto treinta y siete metros cuadrados); de la cual se desprende que el inmueble se ubica al oriente en la colindancia a la vialidad Avenida Camino a Bosque de San Isidro, con una superficie real de **66,656.238 m<sup>2</sup>**, (sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados), con las siguientes medidas y linderos:

**Al Oriente:** en 449.357 cuatrocientos cuarenta y nueve metros trescientos cincuenta y siete milímetros, con camino a Bosque de San Isidro;

**Al Poniente:** en 413.626 cuatrocientos trece metros seiscientos veintiséis milímetros, con propiedad de Esteban Miguel Martínez;

**Al Norte:** en 208.25 doscientos ocho metros veinticinco centímetros, con propiedad de Emeterio Ibarra; y

**Al Sur:** en 105.11 ciento cinco metros once centímetros, con propiedad de Luis Ríos.

d) Copia certificada del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, Expediente Dict/2014/1113, de fecha 02 dos de septiembre de 2014 dos mil catorce, expedido por la entonces Dirección General de Obras Públicas, mediante el cual se emitió dictamen procedente para los usos: servicios a la industria y al comercio y espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.

e) Copia certificada del oficio número 11211/JCS/2016/2-324, de fecha 18 dieciocho de agosto de 2016 dos mil dieciséis, expedido por el Director de Ordenamiento del Territorio, mediante el cual le informa al Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que el C. Alberto Sarquis Sade, en su carácter de propietario ha solicitado la subdivisión para efectos de escrituración, del predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro s/n, con una superficie de **66,656.238 m<sup>2</sup>** (sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados), manifestando además que dicha dependencia autorizó la subdivisión en los siguientes términos:

<b>ESTADO ACTUAL</b>			
66,656.238 m <sup>2</sup>			
<b>ESTADO PROPUESTO</b>			
Fracción "A" 6,980.440 m <sup>2</sup>	Fracción "B" <b>11,484.059 m<sup>2</sup></b> <b>RI-VL</b>	Fracción "C" 45,261.685 m <sup>2</sup>	Fracción "D" <b>2,930.04m<sup>2</sup></b> <b>RI-VL</b>

f) Copia certificada del Plano de Subdivisión, de fecha de elaboración 06 seis de julio de 2016 dos mil dieciséis, aprobado por el Director de Ordenamiento del Territorio, por el Director de Administración y Gestión Urbana y por el Jefe de Condominio y Subdivisiones, con fecha de autorización 18 dieciocho de agosto de 2016 dos mil dieciséis.

4. Mediante oficio número 0404/11/2016/791, de fecha 01 primero de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, la Dirección de Integración y Dictaminación, le solicitó a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, que informara lo siguiente:

"a) Si es conveniente que el Municipio reciba anticipadamente las áreas de cesión para vialidades siguientes:

- Camino Bosque de San Isidro con una superficie de 2,930.040 m2;

- *Industria del Agave con una superficie de 11,484.059 m<sup>2</sup>;*
- b) *En caso de que sea afirmativa su respuesta, manifieste las especificaciones o lineamientos que deben de prever los Regidores en el dictamen correspondiente; y*
- c) *Su opinión así como cualquier información que pueda brindar al respecto.”*

5. En respuesta de lo anterior, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, a través del oficio número 1111/UVOT/2013/2-1394, de fecha 15 quince de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, informó lo siguiente:

*“En respuesta a su escrito recibido con folio 4342/2016, respecto al expediente 218/16, el cual contiene el oficio número 1101/D.J./2016/2-0421 de fecha 09 de septiembre de 2016, suscrito por el Director de Obras Públicas e Infraestructura, mediante el cual solicita sea realizado el convenio a través del cual se autorice la donación anticipada de la vialidad que se está realizando por parte de la Promotora las Rosas, a través de su apoderado Alberto Sarquis Sade, en el predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro, la cual pretende se donada al Municipio de Zapopan, Jalisco, para que sea conectada con la vialidad existente en la zona, motivo por el cual solicita de la manera más atenta que se le informe lo siguiente:*

- a) *Si es conveniente que el Municipio reciba anticipadamente las áreas de cesión para vialidades, Camino Bosques de San Isidro con una superficie de 2,930.040 m<sup>2</sup> e industria del Agave con una superficie de 11,484.059 m<sup>2</sup>;*
- b) *En caso de que sea afirmativa su respuesta, manifieste las especificaciones o lineamientos que deben de prever los Regidores en el Dictamen correspondiente;*
- c) *Su opinión así como cualquier información que pueda brindar al respecto.*

*De acuerdo a lo anterior, le notifico lo siguiente:*

a) ***Se considera conveniente que el Municipio reciba anticipadamente las áreas de cesión para vialidades, Camino Bosques de San Isidro con una superficie de 2,930.040 m<sup>2</sup> e Industria del Agave con una superficie de 11,484.059 m<sup>2</sup> de acuerdo al artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existiendo un beneficio para la conectividad vial en la zona y al mejoramiento de la misma favoreciendo a los ciudadanos que transitan por esas vialidades.***

b) *Los lineamientos que se deben de seguir son los señalados en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.*

c) *Lo anterior fundado y motivado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, que a la letra dice:*

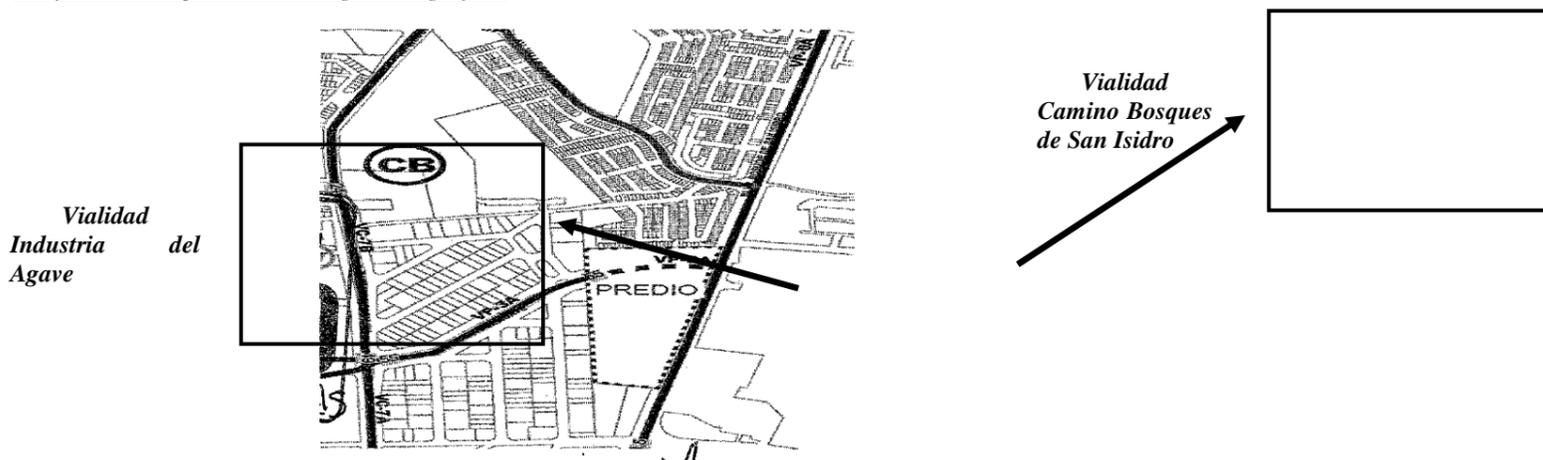
**Artículo 214.** Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento y cumplimiento con la normatividad vigente en materia de movilidad.

*Sin más por el momento, quedo de usted.”*

6. En virtud de que existía la incertidumbre de la jerarquía correcta de las vialidades Camino Bosque de San Isidro e Industria del Agave, la Dirección de Integración y Dictaminación a través del oficio número 0404/11/2016/825, de fecha 23 veintitrés de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, le solicitó a la Dirección de Ordenamiento que informará cual es la jerarquía correcta de las vialidades multicidadas y que además remitiera el cálculo correspondiente de las áreas de cesión para destinos y de equipamiento que le corresponden al predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro s/n, con una superficie de 66,656.238 m<sup>2</sup> (sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados).

7. En respuesta a lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante oficio número 11212/DICT/2016/2-00279, de fecha 06 seis de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, informó lo siguiente:

*“Tal y como se dictaminó en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito ZPN-3 “Los Robles” como fundamento legal, publicado el 28 veintiocho de septiembre de 2012 dos mil doce y vigente, determina al área donde se ubica el predio en cuestión, dentro de un área de reserva urbana a coroto plazo, (RU-CP), área de restricción por paso de instalaciones especiales de aeropuertos (RI-AV), área de restricción por paso de infraestructura e vialidad (RI-VL), con frente a dos vialidades principales propuestas denominadas (VP-3A) Industria del Agave y (VP-6A) Avenida Camino a Bosques de San Isidro. Tal y como se aprecia en el siguiente gráfico.*



*Asimismo el porcentaje de las áreas de cesión correspondientes para el uso servicios a la industria y al comercio (SI), será conforme a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 176 el cual menciona: que la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona que se trate, aplicando el 13% de la superficie bruta total para zonas comerciales, industriales y de servicios.”*

**8.** En virtud de la información anterior, la Dirección de Integración y Dictaminación realizó un cálculo para saber cuál es la superficie en metros cuadrados que debe entregar el C. Alberto Sarquis Sade, por concepto de área de cesión para destinos, obteniendo lo siguiente:

Superficie del terreno: 66,656.238 m<sup>2</sup>  
Porcentaje que debe entregar: 13%  
Superficie de áreas de cesión en m<sup>2</sup>: **8,665.3109 m<sup>2</sup>**

Ahora bien la superficies de las vialidades que va a donar anticipadamente por concepto de áreas de cesión asciende a lo siguiente:

Industria del Agave: 11,484.059 m<sup>2</sup>  
Caminio Bosque de San Isidro: 2,930.04 m<sup>2</sup>  
Total: **14,414.099 m<sup>2</sup>**

De lo anterior se puede apreciar que el C. Alberto Sarquis Sade, estaría entregando más superficie que la que le corresponde entregar al Municipio por el concepto de áreas de cesión para destinos, quedando un excedente a favor del particular en una superficie que asciende a: **5,748.78 m<sup>2</sup>**. Ahora bien, la superficie excedente descrita con anterioridad actualmente forma parte de las vialidades principales las cuales son de utilidad pública y de relevancia para la movilidad de la zona, en tal situación se integró el expediente con el fin de adquirir a través de la compra venta dicha superficie.

**9.** En razón de lo anterior y para saber el costo por metro cuadrado de la superficie excedente, la Dirección de Integración y Dictaminación, mediante oficio número 0404/01/2017/001, de fecha 02 dos de enero de 2017 dos mil diecisiete, le solicitó a la Dirección de Catastro que remitiera el avalúo catastral de las fracciones identificadas como “B” y “D” del predio rustico ubicado en este Municipio.

**10.** En respuesta de lo anterior, la Dirección de Catastro a través del oficio número 1406/0111/2017, de fecha 12 doce de enero del año 2017 dos mil diecisiete, remitió el dictamen de valor catastral del cual se desprende lo siguiente:

**“A) Del Terreno**

*Lote tipo predominante*                      **Frente**                      **Fondo**                      **Superficie**  
 \*\*\*    \*\*\*    67,158.00m<sup>2</sup>

<i>Fracción</i>	<i>Superficie m<sup>2</sup></i>	<i>Valor Unitario \$/m<sup>2</sup></i>	<i>Coficiente</i>	<i>Motivo del coeficiente</i>	<i>Valor Parcial \$</i>	
<i>Franja metros</i>	40	17,527.92	\$2,050.00	1.00	Integro	\$35,932,236.00
<i>Superficie restante</i>		49,630.08	\$2,050.00	<u>0.50</u>	Superficie	\$50,870,832.00
<i>Total</i>		67,158.00	<i>Sub- Total</i>		\$86,803.068	

**11.** Derivado de un análisis al avalúo, se detectó que una superficie del predio en cuestión tiene un coeficiente de demerito del 0.50, por lo que ante tal circunstancia y al ser indispensable definir que superficie es la que está afectada por el coeficiente de demerito, la Dirección de Integración y Dictaminación mediante oficio número 0404/02/2017/130, de fecha 03 tres de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, le solicitó al Director de Catastro que informara el costo de metro cuadrado de las fracciones siguientes:

*“Fracción “B”, con una superficie de 11,484.059 m<sup>2</sup>, (superficie de la vialidad denominada Industria del Agave); y*

*Fracción “D”, con una superficie de 2,930.04 m<sup>2</sup>, (superficie de la vialidad denominada Camino a Bosque de San Isidro).”*

Las cuales fueron resultantes de la subdivisión y se estarían entregando al Municipio por concepto de áreas de cesión para destinos.

**12.** En respuesta de lo anterior, la Dirección de Catastro a través del oficio número 1406/0397/2017, de fecha 10 diez de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, el Director de Catastro, informó que el valor por metro cuadrado para las fracciones “B” y “D”, es en razón de **\$1,025 (mil veinticinco pesos 00/100 m.n.), por metro cuadrado.**

**13.** Mediante oficio número 1100/DOPI/2017/2-1088, de fecha 25 veinticinco de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, el Director de Obras Públicas e Infraestructura, informó que el diseño del proyecto de las vialidades cumple con los estándares de calidad requeridos y respecto a la estructura del pavimento, machuelos y banquetas de acuerdo a la inspección física, se detectó detalles mínimos que pueden ser corregidos en un plazo máximo de 10 diez días naturales, por lo

que una vez solventados, considera que es factible que el Municipio reciba las vialidades; por último señaló que al Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA), le corresponde recibir la infraestructura hidráulica.

**14.** En virtud de que el particular realizó las multicitadas vialidades sin permiso o autorización por parte de este municipio, mediante oficio número 0404/04/2017/354, de fecha 26 veintiséis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, la Dirección de Integración y Dictaminación, le solicitó a la Dirección de Inspección y Vigilancia, que de conformidad a sus atribuciones realizara una inspección a la construcción y/o urbanización que conforman los tramos viales Industria del Agave y Camino Bosque de San Isidro, y en caso de que detectara alguna violación a la normatividad aplicable u omisión en la tramitación de licencias o permisos, procediera de conformidad a derecho, solicitándole que informara los resultados obtenidos.

**15.** En atención de lo anterior, mediante oficio número 1901/2017/1736, de fecha 08 ocho de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, la Dirección de Inspección y Vigilancia, informó que el día 03 tres de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, los inspectores adscritos al área de construcción, realizaron una visita de inspección en la ubicación ordenada, quienes manifestaron que se constituyeron en el sitio y no fueron atendidos por persona alguna, levantando acta circunstanciada; no obstante, informó que el día 08 ocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, se levantó apercibimiento número 3182 por la falta de licencia de urbanización para vialidad por una superficie total de 12.420.00 m<sup>2</sup> doce mil cuatrocientos veinte metros cuadrados denominada Industria del Agave al 100% cien por ciento terminada y balizada, levantándose el acta de infracción por el mencionado concepto con el folio 17794 y colocando el sello de clausurado folio 5411.

De conformidad con lo anteriormente expuesto es necesario realizar las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES:**

**1.** La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala lo siguiente:

*“Artículo 8. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.*

*A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”*

Asimismo el artículo 115 fracción II, establece que el Municipio libre está investido de personalidad jurídica y manejará su patrimonio conforme a la ley.

**2.** La Constitución Política del Estado de Jalisco en el artículo 73 señala que el Municipio libre está investido de personalidad jurídica y patrimonio propio.

**3.** El Código Urbano para el Estado de Jalisco, dispone lo siguiente:

*“Artículo 175. La urbanización del suelo y el desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a la obligación de otorgar áreas de cesión para destino, mismas que se clasifican en: antes decía toda acción urbanística mayor*

***Las áreas de cesión para destino 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 municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y*

*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 municipio.*

*Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.*

***Artículo 176.*** *La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:*

*I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que pueda exceder del 24% de la superficie bruta;*

***II. Zonas Comerciales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;***

*III. Zonas Turísticas: 11 % de la superficie bruta;*

*IV. Zonas Industriales: 8% de la superficie bruta; y*

*V. Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.*

*Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.*

*Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera:*

*Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y*

*La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.*

***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.*

*Los predios que determine la autoridad a destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se generen por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.*

***Artículo 185. Las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de suelo urbano, por parte del municipio.***

*Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable, agua residual y sistema de manejo de agua pluvial. Red de electrificación y alumbrado público; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos e*

*instrumentos de control vial, tales como, balizamiento, señalética, semaforización, jardinería, y mobiliario urbano necesario.*

*Artículo 214. Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento y cumplimiento con la normatividad vigente en materia de movilidad.*

*Artículo 246. El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos.*

*El ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en el proyecto definitivo de urbanización.*

*Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.”*

**4.** De conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 46 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, las suscritas Comisiones somos competentes para el estudio y dictaminación del presente asunto.

**5.** La propiedad de los predios involucrados en el presente asunto, se acredita con la escritura pública número 85,202 ochenta y cinco mil doscientos dos, otorgada el día 29 veintinueve de noviembre de 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número 24 veinticuatro de Guadalajara, Jalisco, asimismo se complementa con la escritura pública número 10,007 diez mil siete, otorgada el día 20 veinte de julio de 2016 dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Jorge Villa Flores, Notario Público número 125 de Guadalajara, Jalisco, a favor del C. Alberto Sarquis Sade.

**6.** Es necesario reiterar que el C. Alberto Sarquis Sade, no está realizando ningún proyecto específico de urbanización en las áreas disponibles en este momento, como una acción urbanística concreta en su predio, si bien la subdivisión misma es una acción urbanística, razón por la cual solicita entregar anticipadamente las áreas de cesión para destino que en su momento le corresponderían entregar, la única acción que realizó fue la subdivisión.

7. Una vez que los suscritos nos avocamos al estudio de la solicitud, así como de los antecedentes y legislación aplicable, consideramos conveniente que el Ayuntamiento autorice recibir de manera anticipada las áreas de cesión para destinos, correspondientes al predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro s/n, que en su estado original contaba con una superficie de 66,656.238 m<sup>2</sup> sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados, las cuales ascienden a la cantidad de **8,665.3109 m<sup>2</sup>** ocho mil seiscientos sesenta y cinco punto tres mil ciento nueve metros cuadrados, superficie que forma parte de las vialidades denominadas “Industria del Agave” y “Camino Bosque de San Isidro, para tal efecto se instruye a la Sindicatura y a la Dirección Jurídico Consultivo para que lleven a cabo, en el ámbito de sus atribuciones, el procedimiento de elaboración de la escritura donación; lo anterior en virtud de que dichas vialidades mejoran la conectividad vial en la zona beneficiando a los ciudadanos que transitan por esas calles, aunado a lo anterior, es interés municipal impulsar el desarrollo urbano ordenado, donde la movilidad, es parte esencial del mismo, la cual debe ser atendida de una manera prioritaria, considerando el incremento desmedido en el parque vehicular, reiterando que estas acciones son para mejorar la movilidad de nuestro municipio, beneficiando a la colectividad.

Con lo anterior, el particular se adelanta al cumplimiento de una de sus obligaciones urbanas.

8. Ahora bien, en virtud de que la superficie de las vialidades “Industria del Agave” y “Camino Bosque de San Isidro”, son de 11,484.059 m<sup>2</sup> y 2,930.04 m<sup>2</sup>, respectivamente, que sumadas arrojan un total de: **14,414.099 m<sup>2</sup>** catorce mil cuatrocientos catorce punto noventa y nueve metros cuadrados, y a el particular solo le corresponde entregar **8,665.3109 m<sup>2</sup>** ocho mil seiscientos sesenta y cinco punto tres mil ciento nueve metros cuadrados, quedando un excedente de **5,748.78 m<sup>2</sup>** cinco mil setecientos cuarenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, dicha superficie es la que proponemos adquirir a través de la compraventa y que la misma sea pagada a través de un saldo a favor depositado en la Tesorería Municipal para que sea ejercido para el pago de derechos, impuestos o aprovechamientos que pudiera generar el predio o urbanizaciones según sus necesidades o pueda traspasarse a tercero, por lo cual, de conformidad a la información proporcionada por el Director de Catastro, se estableció un valor de los predios (vialidades) por metro cuadrado de **\$1,025.00** mil veinticinco pesos, que al realizar la operación aritmética arroja una cantidad total de **\$5'892,499.50 (cinco millones ochocientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 50/100 m.n.)**.

En virtud de que existe la adquisición de un predio se realiza de conformidad con el artículo 90 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el cual señala lo siguiente:

*“Artículo 90. Para adquirir bienes inmuebles a título oneroso, es necesaria la aprobación que haga el Ayuntamiento del dictamen que le presenten las comisiones respectivas, y que cumpla con los siguientes requisitos:*

*I. Que el inmueble que se pretenda adquirir sea para la construcción de una obra de infraestructura o equipamiento necesaria; que contribuya o sea necesario para la prestación adecuada de un servicio público; o esté incluido en una declaratoria de reserva y proceda su adquisición para integrarlo a las reservas territoriales;*

Con relación a la fracción citada el proyecto de dictamen denota que la adquisición de **5,748.78 m<sup>2</sup>** cinco mil setecientos cuarenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, son para continuar los tramos viales señalados.

*II. Que el vendedor acredite la propiedad del inmueble con el título correspondiente, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el precio pactado no exceda del valor que le asigne el avalúo comercial que practique un perito valuador; y*

Con relación a esta fracción quedó debidamente acreditada la titularidad del inmueble materia de la adquisición.

*III. Que en la adquisición de terrenos de propiedad de los núcleos de población ejidal y comunal, se acredite el cumplimiento de los requisitos y acuerdos establecidos en la legislación agraria.”*

Lo dispuesto en esta fracción no aplica, en virtud de ser propiedad privada.

Ahora bien del monto total del saldo a favor, se le deberá de descontar al particular los adeudos que llegare a tener por conceptos de licencias, permisos, impuestos, derechos, entre otros, en virtud de que realizó las vialidades que hoy entrega al Municipio sin permiso o licencia alguna, motivo por el cual se instruye a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura y a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, para que le informen a la Tesorería los conceptos que adeuda el C. Alberto Sarquis Sade, derivados de la urbanización al parecer de un macro lote de la cual derivaron la construcción de las vialidades Industria del Agave y Caminio Bosque de San Isidro.

Asimismo quedará pendiente el pago del equipamiento correspondiente a las áreas de cesión para destinos.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 2, 3, 82, 84, 90 y demás relativos y aplicables

de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en los artículos 175, 176, 178, 185, 214, 246 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco y los artículos 1, 3, 7, 17, 19, 31, 33, 35, 37, 38, 42 y 46 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, los Regidores integrantes de las Comisiones dictaminadoras nos permitimos someter a este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos concretos de:

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se autoriza recibir del C. Alberto Sarquis Sade, de manera anticipada las áreas de cesión para destinos correspondientes al predio ubicado en la calle Boulevard Bosque de San Isidro s/n, que en su estado original contaba con una superficie de 66,656.238 m<sup>2</sup> sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados, que ascienden a la superficie de **8,665.3109** m<sup>2</sup> ocho mil seiscientos sesenta y cinco punto tres mil ciento nueve metros cuadrados, la cual forma parte de las vialidades denominadas “Industria del Agave” y “Camino Bosque de San Isidro, para tal efecto se autoriza a formalizar la escritura de donación correspondiente a las áreas de cesión para destino.

**SEGUNDO.-** Se autoriza adquirir mediante la compra venta la superficie de 5,748.78 m<sup>2</sup> cinco mil setecientos cuarenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, superficie que conforma los tramos viales “Industria del Agave” y “Camino Bosque de San Isidro, a un valor de **\$1,025.00** mil veinticinco pesos por metro cuadrado, que al realizar la operación aritmética arroja una cantidad total de **\$5'892,499.50** (*cinco millones ochocientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 50/100 m.n.*).

Asimismo se autoriza que para cubrir dicha cantidad se constituya un saldo en la Tesorería Municipal a favor del C. Alberto Sarquis Sade.

La donación de las áreas de cesión para destinos que corresponde entregar al propietario y la compraventa del excedente podrán formalizarse en una sola escritura con los dos actos jurídicos, por lo cual los gastos, impuestos y honorarios que se generen por la elaboración de la escritura de compraventa correrán de manera proporcional al particular y al Municipio, en función del valor de cada acto. Dicha escritura debe incluir los 14,414.099 m<sup>2</sup> (catorce mil cuatrocientos catorce punto noventa y nueve metros cuadrados), los cuales forman los tramos viales multicitados, ya que para el caso que nos ocupa se generó un plano en el cual se describen las dos fracciones viales, las que a su vez derivaron de la subdivisión autorizada al particular.

En los términos del artículo 36 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, este Acuerdo para ser válido deberá ser aprobado por mayoría calificada del Ayuntamiento en Pleno.

**TERCERO.-** La cantidad indicada en el acuerdo anterior estará disponible en la Tesorería Municipal una vez que se realice la escritura a favor del Municipio y la misma se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco; dicha cantidad sólo podrá ser destinada para el pago de impuestos, derechos y/o aprovechamientos o recargos que se genere del predio o de la misma acción o bien podrá transmitirse a terceros para el pago de los mismos conceptos.

La cantidad propuesta como saldo a favor, no generará intereses ni actualizaciones, ya que será el propio particular el que decida el tiempo en que ejerce su recurso.

El C. Alberto Sarquis Sade deberá dentro de un término de 8 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación del presente Acuerdo, entregar una carta de aceptación de la propuesta realizada por el Ayuntamiento, ante la Unidad de Patrimonio.

**CUARTO.-** Notifíquese esta resolución a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura y a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, para su conocimiento y efectos legales procedentes, incluyendo la instrucción para que le informen a la Tesorería los conceptos que adeuda el C. Alberto Sarquis Sade, derivados de la urbanización o subdivisión de la cual resultaron la construcción de las vialidades Industria del Agave y Camino Bosque de San Isidro, en virtud de realizó las citadas vialidades sin permiso o licencia alguna.

**QUINTO.** Notifíquese la presente resolución a la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración para su conocimiento y para que dé seguimiento a la escrituración de las áreas de cesión para destino y de la compraventa, ambas a favor del Municipio de Zapopan, Jalisco, poniéndose en contacto con el propietario e informando a la Tesorería Municipal, una vez que se encuentren las áreas escrituradas e inscritas en el Registro de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, para que el particular pueda disponer del saldo a favor.

**SEXTO.-** Igualmente, comuníquese esta resolución a la Sindicatura y a la Dirección Jurídico Consultivo, para que se coordinen con la Unidad de Patrimonio para llevar a cabo, en el ámbito de sus atribuciones, el procedimiento de elaboración de las escrituras conforme a lo señalado en esta resolución y en los términos que lo exija la protección de los intereses municipales, en función al levantamiento topográfico que forma parte integrante del expediente 218/16, facultándose a la Sindicatura para que en caso de que existan inconsistencias en los linderos éstos sean modificados respetando siempre la totalidad de la superficies; para tal efecto remítase una copia de la presente resolución, de la escritura de propiedad del particular, así como del plano de subdivisión que obran en el expediente 218/16.

**SÉPTIMO.-** Asimismo notifíquese la presente resolución a la Tesorería Municipal, a la Dirección de Ingresos y a la Dirección de Egresos, para su conocimiento y efectos legales procedentes, informándoles que del monto total del saldo a favor que se autoriza constituir a favor del C. Alberto Sarquis Sade, se deberá descontar los adeudos que llegare a tener por concepto de licencias, permisos, impuestos, derechos, entre otros, en virtud de que el particular realizó las vialidades que hoy entrega al Municipio sin permiso o licencia alguna, para tal efecto la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura y la Dirección de Ordenamiento del Territorio, le informarán los conceptos y montos que adeuda el particular, en su caso.

**OCTAVO.-** Notifíquese a la Dirección de Catastro, para su conocimiento y para que una vez que le sea remitida las escrituras públicas o escritura por el notario público correspondiente, proceda a la apertura de la cuenta catastral a nombre del Municipio.

**NOVENO.-** Notifíquese la presente resolución al C. Alberto Sarquis Sade, en el domicilio ubicado en Boulevard Puerta de Hierro #5210 Piso 12 B, Torre Cubre, colonia Puerta de Hierro en este Municipio de Zapopan, Jalisco, para que dentro del término de 8 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, acuda a la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, para continuar con los trámites administrativos y jurídicos derivados de la presente resolución, asimismo deberá presentar una carta de aceptación con la cantidad del saldo a favor autorizado; en el entendido que si transcurre el término señalado y el interesado no se apersona en la Unidad de Patrimonio, el presente acuerdo quedara sin efectos, sin necesidad de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.

Por lo anterior, se instruye a la Dirección de Actas, Acuerdos y Seguimiento, para que una vez que notifique al ciudadano, le informe dicha situación a la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, con el fin de que se realice el cómputo del término para que se apersona el particular.

**DÉCIMO.-** De la misma forma y en cumplimiento del artículo 91 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, la Dirección de Administración deberá notificar al H. Congreso del Estado el presente acuerdo, dentro de los 30 treinta días posteriores a aquel en que se protocolicen los actos autorizados por esta resolución.

**DÉCIMO PRIMERO.-**Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL, al TESORERO MUNICIPAL y al SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que suscriban la documentación necesaria y conveniente para cumplimentar este Acuerdo.

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Exp. 218/16 Autoriza recibir anticipadamente las áreas de cesión para  
destinos, consistentes en las vialidades Industria del Agave y Camino  
Bosque de San Isidro y reconocer un saldo a favor  
Aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 14 de julio de  
2017.

ATENTAMENTE:

“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”  
“2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
JALISCO Y DEL NATALICIO DE JUAN RULFO.”  
LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE  
**DESARROLLO URBANO**  
**31 DE MAYO DE 2017**

MARIO ALBERTO RODRÍGUEZ CARRILLO  
A FAVOR

FABIOLA RAQUEL GUADALUPE LOYA HERNÁNDEZ  
A FAVOR

JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO  
A FAVOR

GRACIELA DE OBALDÍA ESCALANTE  
A FAVOR

JOSÉ LUIS TOSTADO BASTIDAS  
AUSENTE

XAVIER MARCONI MONTERO VILLANUEVA  
A FAVOR

ALEJANDRO PINEDA VALENZUELA  
A FAVOR

SALVADOR RIZO CASTELO RICARDO  
AUSENTE

RICARDO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ  
A FAVOR

**HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS**  
**21 DE JUNIO DE 2017**

FABIOLA RAQUEL GUADALUPE LOYA HERNÁNDEZ  
A FAVOR

MARIO ALBERTO RODRÍGUEZ CARRILLO  
A FAVOR

JOSÉ LUIS TOSTADO BASTIDAS  
A FAVOR

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Exp. 218/16 Autoriza recibir anticipadamente las áreas de cesión para  
destinos, consistentes en las vialidades Industria del Agave y Camino  
Bosque de San Isidro y reconocer un saldo a favor  
Aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 14 de julio de  
2017.

GRACIELA DE OBALDÍA ESCALANTE  
A FAVOR

OSCAR JAVIER RAMÍREZ CASTELLANOS  
A FAVOR

ESTEBAN ESTRADA RAMÍREZ  
AUSENTE

JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO  
A FAVOR

SALVADOR RIZO CASTELO  
A FAVOR

XAVIER MARCONI MONTERO VILLANUEVA  
A FAVOR

LUIS GUILLERMO MARTÍNEZ MORA  
A FAVOR

ERIKA EUGENIA FÉLIX ÁNGELES  
A FAVOR

MICHELLE LEAÑO ACEVES  
AUSENTE

LAURA GABRIELA CÁRDENAS RODRÍGUEZ  
A FAVOR

MYRIAM PAOLA ABUNDIS VÁZQUEZ  
A FAVOR

JALC/ABEM