



**PLENO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN, JALISCO.**

PRESENTE

Los que suscriben, **C.C. José de Jesús Cervantes Flores ,C.C. Carlos Álvarez Ramírez, J. de Jesús Agustín Hernández** presidente y vocales de la Comisión Edilicia Planeación del H. Ayuntamiento Constitucional de Ocotlán, Jalisco, con base a lo establecido por los artículos 33, párrafo I, 34, numeral 28, 36, fracciones I y II, y 73, fracción VI, del Reglamento del Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco; respetuosamente comparecemos y ponemos a su digna consideración la siguiente **iniciativa de acuerdo con carácter de Dictamen que resuelve llevar acabo la PERMUTA del área de Cesión para Destinos faltante del Fraccionamiento "LOS OLIVOS" en el fraccionamiento "LOS NARANJOS" por una superficie de 968.47m²**; y exponemos lo siguiente:

ANTECEDENTES

Derivada del Dictamen Final emitido por la Auditoria Superior del Estado de Jalisco en y relación al **INFORME FINAL DE AUDITORÍA** número 2012/2017 de fecha 29 de Marzo del presente, mismo que fue remitido mediante similar 2011/2017 de fecha 29 de Marzo del año en curso, se estableció que el fraccionamiento "LOS OLIVOS" no entregaron la totalidad de la superficie de áreas de cesión para destinos, la administración anterior recibió en su acta de entrega recepción de fecha 19 de Agosto del 2015 el fraccionamiento, mismo que no cumplía con el 16% de la superficie de área de cesión para destinos que le correspondía otorgar en su momento.

Tal faltante de las áreas de Cesión para destinos fue derivado que el fraccionador y gobierno municipal anterior establecieron que la superficie de la vialidad denominada Circuito Interior que no está contemplada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población como Vialidad Principal requisito para poder tomarse en cuenta como Área de Cesión para Destinos como se establece en el Artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que establece:

*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.



Visto esto, y a efectos de subsanar las observaciones emitidas en el INFORME FINAL DE AUDITORÍA número 2012/2017 de fecha 29 de Marzo del presente es necesario realizar la PERMUTA de las áreas de Cesión para Destinos faltantes del Fraccionamiento "Los Olivos" en el Fraccionamiento propiedad del Grupo Verdi Contiguo denominado "Los Naranjos" con el fin de evitar el Crédito Fiscal Fincado a este Gobierno municipal que se encuentra ya en el Congreso del Estado de Jalisco por lo que solicitamos a ustedes la aprobación del siguiente Convenio con el Grupo Verdi para llevar a cabo la Permuta correspondiente como se establece en el artículo 177 del Código Urbano para el estado de Jalisco, solicitamos al Pleno del Ayuntamiento autorice al Pendiente Municipal, Síndico y Secretario General suscribir convenio de permuta **bajo los siguientes lineamientos:**

Concurren a la celebración del presente Convenio de Cumplimiento, que celebran por una parte el Gobierno Municipal de Ocotlán, Jalisco; representado en este acto por los CC. Mtro. Paulo Gabriel Hernández Hernández, C. Lic. Carlos Álvarez Ramírez, C. Lic. Roberto Carlos Navarro Vaca, C. Lic. Jesús Martínez Navarro; Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se le denominará "EL GOBIERNO MUNICIPAL" y por la otra parte, la persona jurídica denominada "CORPORATIVO VERDI S.A. DE .C.V.", representado en este acto por su Administrador General Único el C. José Guadalupe Díaz Hermsillo, a la que en lo sucesivo se le denominará "EL PARTICULAR".

El presente convenio lo celebran ambas partes para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene el "EL PARTICULAR" como urbanizador del fraccionamiento "LOS OLIVOS" de entregar a título gratuito las áreas de cesión para destinos faltante, correspondientes a la autorización de la licencia de urbanización DOTE 1281 2014, de fecha 18 de junio de 2014, para una superficie de 15,164.18 metros cuadrados.

Todos con capacidad legal y hábil para celebrar este acto, mismos que comparecen a manifestarse conforme a los antecedentes, declaraciones y cláusulas del tenor siguiente:

ANTECEDENTES

I. "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V.", mediante escritura pública número 30,815 (treinta mil ochocientos quince), de fecha 14 catorce de junio de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público titular número 122 ciento veintidós de Guadalajara, Jalisco, adquirió por Compra al señor Alberto Cortes Romo, el inmueble identificado como fracción de predio rustico denominado "La Mascota" ubicado al noreste de la ciudad de Ocotlán, Jalisco. Predio sobre el cual se obtuvieron las autorizaciones correspondientes y se efectuaron obras de urbanización de la acción urbanística privada denominada "Los Olivos".

II. "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V.", mediante escritura pública rectificatoria 33,899 (treinta y tres mil ochocientos noventa y nueve), de fecha 6 seis de Diciembre de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público titular número 122 ciento veintidós de Guadalajara, Jalisco, rectifican la cláusula primera de la escritura pública número 30,815 de fecha 14 catorce de Junio de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Gutiérrez Aceves, Notario Público titular número 122 ciento veintidós de Guadalajara, Jalisco. Predio sobre el cual se obtuvieron las autorizaciones correspondientes y se efectuaron obras de urbanización de la acción urbanística privada denominada "Los Olivos".



III. "EL GOBIERNO MUNICIPAL", mediante escritura pública número 4,182 (cuatro mil ciento ochenta y dos), de fecha 18 dieciocho de Agosto de 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado J. Félix Fonseca Rodríguez, Notario Público titular número 5 cinco de Ocotlán, Jalisco, recibió por donación de "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V.", de manera parcial las Áreas de Cesión para Destinos resultantes de la acción urbanística denominada Los Olivos, e identificadas en el proyecto definitivo de urbanización autorizado como Manzana B, El. Así también, mediante el mismo instrumento público recibió como donación las Áreas de Cesión para Vialidad resultantes de la acción urbanística denominada Los Olivos e identificadas en el proyecto definitivo de urbanización autorizado como Paseo de los Ocotes, Paseo de los Encinos, Paseo de los Olmos, Paseo de los Tamarindos, José Luis Días Vázquez, Paseo de los Abedules, Paseo de los Lirios, Paseo del Ahuehuete, Privada de los Abetos, Privada del Cerezo, Privada del Avellano, Paseo Madroño y Circuito Interior.

IV. "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V.", mediante escritura pública número 6,577 (seis mil quinientos setenta y siete), de fecha 05 cinco de Mayo de 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado J. Félix Fonseca Rodríguez, Notario Público titular número 5 cinco Ocotlán, Jalisco, adquirió por Compra al señor José Luis Mejía Terrazas, representante legal de la empresa Obras y Construcciones Beta S.A. de C.V., el inmueble identificado como

fracción de predio rustico denominado "La Mascota" ubicado al noreste de la ciudad de Ocotlán, Jalisco. Predio sobre el cual existe la autorización para la acción urbanística privada denominada "Los Naranjos" autorizada mediante "Plan Parcial de Urbanización Los Naranjos" aprobado en sesión de Ayuntamiento el 31 de octubre del 2006, publicado en la Gaceta Municipal del mes de Noviembre del 2006 Época I Año 3 Numero 08 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el 6 de diciembre del 2006 con número de folio 68 al 89 del libro 530.

DECLARACIONES

Declara "EL PARTICULAR":

I. Que la persona jurídica denominada "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V.", se constituyó legalmente mediante Escritura Pública número 3,727 (tres mil setecientos veintisiete), de fecha 4 cuatro de octubre de 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Lic. José Miguel Sánchez López, Notario Público número 2 dos de Ocotlán, Jalisco.

II. Que la persona jurídica denominada "CORPORATIVO VERDI S.A. DE C.V." es representada en este acto por el C. José Guadalupe Díaz Hermosillo, en su carácter de Administrador General Único, personalidad que acredita mediante Escritura Pública número 3,727 (tres mil setecientos veintisiete), de fecha 4 cuatro de Octubre de 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Lic. José Miguel Sánchez López, Notario Público número 2 dos de Ocotlán, Jalisco.

III. Que el cargo que ostenta, hasta la fecha no le ha sido revocado, así como tampoco le ha sido restringido o limitado en forma alguna.

IV. Que su intención es cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 175, 176, 184 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a garantizar en su totalidad la entrega a título gratuito de las áreas de cesión para destino (FALTANTES) del fraccionamiento "LOS OLIVOS" en su quinta etapa, por la cantidad restante de 968.47m2.



V. Que su administrada tiene domicilio en la calle Francisco Zarco número 755, en la Colonia Florida en el Municipio de Ocotlán, Jalisco; y cuyo Registro Federal de Contribuyentes es CVE111010SA1.

Declara "EL GOBIERNO MUNICIPAL":

I. Que de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su fracción III y IV, establece que los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley y administrarán libremente su hacienda.

II. Que de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, que como ente de gobierno, es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonios propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y en la propia Constitución del estado de Jalisco; así como lo previsto en el artículo 23 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

III. Que la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en su artículo 2 señala: "el municipio libre es un nivel de gobierno, así como la base de la organización política y administrativa y de la división territorial del estado de Jalisco; tiene personalidad jurídica y patrimonio propio; y las facultades y limitaciones establecidas en nuestra Carta Magna y la particular del Estado y en la presente Ley".

IV. Que la Dirección de Ordenamiento del Territorio es la dependencia técnica y administrativa competente para autorizar la ejecución de obras y acciones urbanísticas, de conformidad con el artículo 10 fracción XLIV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

V. Que señala como su domicilio legal para efectos del presente convenio, el ubicado en las oficinas que ocupa la sede oficial del Ayuntamiento Constitucional en la cabecera municipal de Ocotlán Jalisco, en la calle Hidalgo número 65 en la colonia centro.

VI. Que la permuta parcial de las áreas de cesión para destinos de la acción urbanística privada denominada "LOS OLIVOS", ha sido autorizada mediante acuerdo de Ayuntamiento de fecha *****, misma que deberá cumplir con lo establecido en el artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

C LAUSULAS

PRIMERA.- Es objeto del presente convenio, la permuta a través de la cual:

a) "EL PARTICULAR.", transmite la propiedad del área ubicada en el fraccionamiento "LOS NARANJOS", misma que tiene una superficie total de 968.47 metros cuadrados, contiguo al área de cesión para destinos del fraccionamiento "LOS NARANJOS" y que formaran un solo paño.

b) Por su parte, el "GOBIERNO MUNICIPAL", acuerda con "EL PARTICULAR", permutar los derechos de propiedad del área de cesión para equipamiento del fraccionamiento "LOS OLIVOS" etapa 5, por una superficie de 968.47 metros cuadrados (novecientos sesenta y ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados), correspondiente al área de cesión para destinos a título gratuito que el "EL PARTICULAR" debe otorgar al "GOBIERNO MUNICIPAL" para cumplir con su obligación prevista en los artículos 175, 176, 184, 185, 186 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Lo anterior se llevará a cabo para complementar los 10,269.19 metros cuadrados que "EL PARTICULAR" debió haber otorgado como área de cesión para destinos a título gratuito en



el fraccionamiento "LOS OLIVOS", toda vez, que en su momento solamente entrego las superficies por las cantidades de 7,362.41 metros cuadrados y 1,938.12 metros cuadrados, haciendo falta una superficie por la cantidad de **968.47** metros cuadrados, que es el objeto del presente convenio. Lo que se muestra en la siguiente tabla:

| | |
|---|------------------------------|
| Área de cesión para destino "LOS OLIVOS" | |
| 10,269.19m ² | |
| Superficie entregada al Municipio | |
| 7,362.21m ² 1,938.12m ² | |
| TOTAL | 9,300.53m² |
| <u>Superficie faltante</u> | |
| 968.47m² | |

SEGUNDA.- "EL PARTICULAR" Y "EL GOBIERNO MUNICIPAL" aceptan que la permuta indicada en la CLAUSULA PRIMERA, se realice por un predio dentro la acción urbanística privada denominada "Los Naranjos".

TERCERA.- "EL PARTICULAR" Y "EL GOBIERNO MUNICIPAL" para concretar la permuta indicada en la CLAUSULA PRIMERA, se sujetaran al procedimiento indicado en el artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

CUARTA.- "EL PARTICULAR" manifiesta que el área de cesión para equipamiento ubicada en el fraccionamiento "LOS NARANJOS" se encuentra dentro del plan del centro de población de Ocotlán, Jalisco.

QUINTA.- Ambas partes están de acuerdo con el costo del terreno a permutar, toda vez, que tienen el mismo valor por metro cuadrado, conforme al avalúo practicado en ambos fraccionamientos.

SEXTA.- "EL PARTICULAR" se compromete a gestionar lo antes posible ante el fedatario público de su confianza, la escritura pública correspondiente al área de cesión para equipamiento que se pretende permutar y descrita en la CLÁUSULA PRIMERA del presente convenio.

SÉPTIMA.- "EL PARTICULAR" y "EL GOBIERNO MUNICIPAL" coadyuvaran conjuntamente para solventar las observaciones emitidas por, los Órganos de Fiscalización, con la finalidad de solventarlas y en todo caso "EL PARTICULAR" asumirá el costo de todas las observaciones y/o requerimientos realizados.

OCTAVA.- Para la interpretación y ejecución del presente contrato, las partes acuerdan sujetarse a los tribunales que por razón de Jurisdicción y competencia le correspondan al municipio de Ocotlán, Jalisco; por lo que renuncian expresamente a cualquier otra jurisdicción que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

NOVENA.- El presente contrato se encuentra regido por los artículos 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y, 1264, 1265, 1266, 1909, 1910 y 1913 del Código Civil de Jalisco.

DÉCIMA.- Las partes señalan como sus domicilios los ya indicados en las "DECLARACIONES". Una vez leído el CONVENIO y estando de acuerdo ambas partes en todo su contenido, lo firman por triplicado de conformidad, sin que medie para ello error, dolo, violencia o mala fe en la voluntad de ambas partes, quedando un ejemplar en poder de cada una de los comparecientes. Estando las partes conformes con el presente convenio, lo firman



en sus términos, el día 03 tres de agosto de 2017, ratificando sus cláusulas, obligaciones y derechos asumidos.

Por lo anteriormente expuesto se pide llevar a efecto la aprobación del presente convenio y sea aprobada la permuta de la superficie faltante en el pleno del ayuntamiento a efecto de realizar el convenio correspondiente, y con ello estar en posibilidad de solventar las observaciones del INFORME FINAL de la Auditoría superior del estado el cual fue remitido al Congreso del estado para llevar a efecto el crédito fiscal correspondiente a este Gobierno Municipal.

Esgrimido lo anterior, ponemos a consideración de los integrantes del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Ocotlán, Jalisco, los siguientes:

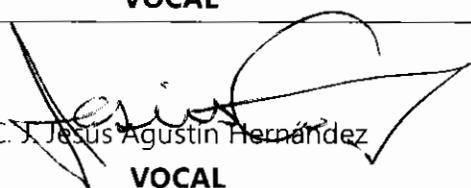
P E D I M O S:

Único: El Pleno del Ayuntamiento autorice al Pendiente Municipal, Síndico y Secretario General, realizar la PERMUTA de las áreas de Cesión para Destinos faltantes del Fraccionamiento "Los Olivos" en el Fraccionamiento propiedad del Grupo Verdi Contiguo denominado "Los Naranjos".

A T E N T A M E N T E

OCOTLÁN, JALISCO A 18 DE AGOSTO DE 2017.

"1991-2016, XXV AÑOS DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO DE OCOTLÁN".

| COMISIÓN EDILICIA DE PATRIMONIO Y VEHICULOS |
|---|
| C. José de Jesús Cervantes Flores PRESIDENTE |
|  C. Carlos Álvarez Ramírez. VOCAL |
|  C. J. Jesús Agustín Hernández VOCAL |