

**CIUDADANOS REGIDORES
INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO
DE GUADALAJARA
PRESENTE:**



La que suscribe, **Regidora Verónica Gabriela Flores Pérez**, haciendo uso de las facultades que me confiere el artículo 41, fracción II, al igual que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara someto a la consideración de esta Asamblea, **iniciativa de acuerdo con turno a Comisión que atiende a la solicitud particular por parte de la representación legal y propietarios del desarrollo urbanístico Fraccionamiento "Real del Nilo" para la regularización, entrega, convenio, liberación de autorizaciones y recepción de obras y acciones urbanísticas así como demás disposiciones, fiscales, legales y administrativas ha lugar correspondientes para dicho fraccionamiento de conformidad con la siguiente relación de**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Una de las atribuciones más comunes que con las que un regidor integrante del Ayuntamiento cuenta, como parte de dicho órgano de gobierno, cuya encomienda también involucra a determinados temas específicos, adicionales a los ya previstos a partir de la presidencia de la Comisión Edilicia a su cargo, así como de aquellos asuntos que se turnan para su estudio, conocimiento y, en su caso, aprobación en una Sesión Plenaria, también la constituye la labor de gestión social y atención ciudadana que, en nuestro carácter de representantes populares electos a través del voto, se realiza de la misma forma hacia cada una de las peticiones que la ciudadanía formula en su vínculo diario con el quehacer del ejercicio gubernamental y de representación.

De hecho, una parte considerable del cúmulo de iniciativas que se presentan para su estudio y valoración ante el órgano de Gobierno Municipal tienen su origen principal en peticiones formuladas por ciudadanas y ciudadanos en general que recurren a la asistencia y apoyo de los ediles integrantes del Ayuntamiento para atender a temas y propuestas específicas que, en la mayor parte de los casos, los alcances temáticos y competenciales de determinados trámites en específicos no son lo suficientemente específicos como para poder resolver, de manera lisa y llana, supuestos administrativos y jurídicos que requieren de un estudio más específico o de una fundamentación en particular para darle una apropiada solución a dicho supuesto.

Con este espíritu de trabajo es con el que se desarrolla gran parte de la dinámica laboral y de atención ciudadana que las y los regidores integrantes del Ayuntamiento de Guadalajara trabajan y cuya visión y objetivo permite atender temas cada vez más específicos o *sui generis* que propician un análisis exhaustivo por parte de las dependencias responsables, así como las propuestas de resolución que pueden tomarse, siempre en pos y beneficio de la ciudad de Guadalajara. Tal es el caso que Comités como el de Recursos de Revisión o Comités para la Regularización de Predios Irregulares, fungen como órganos deliberativos específicos que solucionan asuntos específicos, ya sea a petición de particulares o, en su caso, con la finalidad de dar certeza jurídica a ciudadanos que requieran del análisis y la resolución específica de un determinado tema.

Con fecha del 10 de julio del presente año, fue recibido un escrito dirigido a la ponente de esta iniciativa, en la cual, quienes se acreditan como particulares interesados, apoderados y propietarios del predio denominado "Fraccionamiento Real del Nilo", ubicado en el Municipio de Guadalajara, mediante el cual solicitan la valoración y viabilidad de la petición de regularización y convenio de pago de la acción urbanística antes referida, para lo cual, de manera textual se transcribe dicha petición en la presente iniciativa, adjuntando todas aquellas documentales públicas y privadas que acreditan los supuestos referidos en los anexos a la misma, como a continuación se refiere:

"REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ

PRESENTE.-

N1-TESTADO 1 mexicano, mayor de edad, casado, Abogado, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones la finca marcada con el número calle **N2-TESTADO 2** dos mil cuatrocientos cincuenta, de la colonia Vallarta Norte de la ciudad de Guadalajara, Jalisco; en mi carácter de Apoderado General PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, del fideicomiso suscrito entre los señores JOSE ALVAREZ UREÑA; JOSE FLAVIO ALVAREZ UREÑA, GRUPO CONSTRUCTOR Y DE NEGOCIOS INTEGRALES DE OCCIDENTE, S.A DE C.V. y BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, personalidad que acredito con la copia debidamente certificada de la escritura número 122,828, misma que se exhibe y se adjunta al presente para que surta los efectos legales que corresponda

Solicito, con fundamento en lo dispuesto por las disposiciones previstas en los artículos 114, numeral 1, inciso b del artículo 117, 118 del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara y demás ordenamientos aplicables la renovación y pago de derechos de la licencia de urbanización 005/2013 C.C. 3976/2013 y sus refrendos respectivos refrendos ORD. 065/2015 Y URBA. C.C. 5967/2015 C.C. 6249/2015 que hago mediante los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Como se acredita con la copia debidamente certificada de la escritura pública número 2,108, dos mil ciento ocho, otorgada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 22, veintidós de noviembre del año 2012, dos mil doce, ante la fe del Notario Público Titular número 51, cincuenta y uno, del municipio de Guadalajara, Jalisco, señor Licenciado Arturo Ramos Alatorre; "los hoy" fideicomisarios o fideicomitentes A1 Y A2, señores JOSE ALVAREZ UREÑA y JOSE FLAVIO ALVAREZ UREÑA, formalizaron la SUBDIVISION del predio denominado "CERRO VIEJO", en dos fracciones, interesando a la presente solicitud, la segunda de ellas, con una superficie de **22,312.19 m²**, veintidós mil trescientos doce metros, con diecinueve centímetros cuadrados, donde se ubica la acción Urbanística denominada "**REAL DEL NILO**", predio que tiene las siguientes medidas y linderos:

AI NORTE: de oeste a sureste en un trazo recto de 121.04 metros, colindando con vialidad pública municipal;

AL ESTE: de norte a suroeste en un trazo recto de 18.85 metros, continúa al suroeste en un trazo recto de 118.62 metros, continúa al suroeste en un trazo recto de 34.45, colindando todos con propiedad privada.

AI SUR: de este a noroeste en un trazo recto de 115.54 metros colindando con propiedad privada;

Y; **al OESTE:** de sur a norte en un trazo recto de 213.27 metros, colindando con propiedad privada.

II.- El predio anteriormente descrito, es UNA PARTE DE LA TOTALIDAD de lo adquirido por los señores JOSE y JOSE FLAVIO ambos ALVAREZ UREÑA, mediante adjudicación dentro de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Alberto Álvarez Cortez, predio originalmente denominado "CERRO VIEJO", ubicado en la municipalidad de Guadalajara, antes Tlaquepaque, Jalisco, con una extensión superficial de 50,100.07, cincuenta mil cien metros, siete centímetros cuadrados.

III.- Con fecha 5 cinco de junio del año 2013, dos mil trece, los señores JOSE y JOSE FLAVIO ambos ALVAREZ UREÑA, obtuvieron el Dictamen de Trazos Usos y Destinos, para el uso Habitacional y de Servicios (Vivienda Unifamiliar y Locales Comerciales), del predio de su propiedad y que ha quedado debidamente descrito en el punto I, uno romano de este capítulo de "Antecedentes". Dictamen Expedido por la Secretaría de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, dentro del expediente 039/D6/E-2013/1150.

IV.- Con fecha 5 cinco de noviembre del año 2013, los señores JOSE y JOSE FLAVIO ambos ALVAREZ UREÑA, obtuvieron Licencia de Urbanización número 005/2013, expedida por la Secretaria de Obras Públicas del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, para la acción Urbanística denominada "REAL DEL NILO", a ubicarse en la fracción II segunda del predio propiedad de estos y que ha quedado debidamente descrito en el punto I, uno romano, del presente capítulo de "ANTECEDENTES"

*V. Derivado de la Licencia de Urbanización número 005/2013, dentro del punto SEXTO del capítulo de "Acuerdos" de la misma, se estableció que **el total de las áreas de cesión para destinos ascendía a la superficie de 3,463.17 m²**, tres mil cuatrocientos sesenta y tres metros, cuadrados, diecisiete centímetros cuadrados.*

*VI.- Con fechas de 25 de septiembre y 26 de octubre del 2015, mediante documentales que se anexan al presente, con números de expediente **ORD. 065/2015 Y URBA. C.C. 5967/2015 C.C. 6249/2015** respectivamente fueron autorizados los refrendos de la licencia de urbanización para la acción urbanística referida en numerales previamente citados.*

En mérito de lo expuesto y fundado dicha relación de antecedentes, se formulan las siguientes

CONSIDERACIONES:

I. Que en relación al vencimiento de la vigencia de los derechos de la licencia de urbanización y respectivas actualizaciones referidas en el numeral VI de la relación de Antecedentes al presente, se advierte que no ha podido satisfacerse la entrega-recepción de las áreas de cesión correspondientes, acorde a lo establecido en las disposiciones legales previstas aplicables en el Código Urbano del Estado de Jalisco o, en su caso, solicitar un proyecto de relotificación al proyecto autorizado, como así lo permite el propio dispositivo legal antes citado.

II. Que derivado de la omisión en la formalización legal y administrativa

en el proceso de entrega-recepción de las áreas de cesión correspondiente a la autoridad municipal por parte de los particulares desarrolladores del Fraccionamiento "REAL DEL NILO", la autoridad de fiscalización en el estado, Auditoría Superior del Estado de Jalisco, formuló en su Informe Final sobre los Resultados obtenidos en la revisión de la cuenta pública para el Ejercicio Fiscal 2015 de Municipio de Guadalajara, en su apartado de "OBSERVACIONES", en la Observación Numeral 4, se advierte lo que a la letra se refiere:

"...resultando procedente emitir atenta recomendación a las autoridades municipales a que se dé puntual seguimiento al procedimiento judicial con la intención de obtener una resolución favorable para la entidad auditada para dar debido cumplimiento a las leyes de ingresos de la entidad municipal auditada de conformidad con la normatividad aplicable en materia de fraccionamientos y acciones urbanísticas, motivo por el cual se tiene atendida la presente observación."

III. Que, derivado de las reservas y acciones legales interpuestas por los particulares desarrolladores del fraccionamiento de referencia, se ha dado puntual seguimiento a los procesos judiciales correspondientes, en aras de satisfacer las pretensiones administrativas ha lugar, naturaleza de dichas acciones judiciales por lo que, una vez formulada la satisfacción de tal observación, la autoridad municipal emitió un informe satisfactorio para la autoridad de fiscalización.

IV. Que al prevalecer la omisión en la formalización legal y administrativa en el proceso de entrega-recepción de las áreas de cesión correspondiente a la autoridad municipal por parte de los particulares desarrolladores del Fraccionamiento "REAL DEL NILO", la autoridad de fiscalización en el estado, formuló en su Informe Final sobre los Resultados obtenidos en la revisión de la cuenta pública para el Ejercicio Fiscal 2016 de Municipio de Guadalajara, en su apartado de "OBSERVACIONES", en la Observación Numeral 3, se advierte lo que a la letra se refiere:

"...en el transcurso de la auditoría, los sujetos auditados omitieron proporcionar la documentación e información aclaratoria, en virtud de que existe incumplimiento respecto al proceso de recepción de las áreas de cesión para equipamiento a favor del Municipio de Guadalajara; por lo que no se solventa el monto observado de lo cual se advierte una probable afectación a la hacienda pública por la cantidad \$9, 436,280 (sic)"

V. Que de dicha observación, con fecha 06 de julio del 2018, con número de Oficio TES/1545/2018 mediante el cual se notifica el Crédito Fiscal 002/2018, determinado a los particulares interesados promoventes de la presente, el cual se constituye de los siguientes conceptos:

“Por concepto de ampliación del permiso de urbanización:

<i>Suerte Principal</i>	<i>\$383,302.13</i>
<i>Recargos</i>	<i>\$68,994.38</i>
<i>Multa</i>	<i>\$76,660.42</i>
<i>Total</i>	<i>\$528,956,93</i>

Por concepto de falta de transmisión de la superficie correspondiente para las áreas de cesión para equipamiento:

<i>Suerte principal</i>	<i>\$9,436,280.00</i>
<i>Multa</i>	<i>\$1,887,256.00</i>
<i>Total</i>	<i>\$11,323,536.00</i>

Total ambos conceptos *\$11,852,654.13”*

VI. *Que en este sentido, los particulares interesados recurren al presente con la finalidad de solicitar el beneficio de un convenio de pago y condonación parcial de accesorios fiscales diversos del crédito fiscal correspondiente, con el objeto de dar cumplimiento a la obligación impuesta, cuya finalidad es la obtención de las licencias, actas de entrega-recepción, certificado de habilidad y demás trámites administrativos ha lugar del Fraccionamiento REAL DEL NILO, como así lo permite la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco que, a la letra sus diversos dispositivos:*

Artículo 22.- *Son atribuciones del Presidente Municipal:*

[...]

II. Condonar parcialmente las multas por infracciones a las disposiciones fiscales, debiendo recaer acuerdo escrito debidamente motivado sobre el particular;

[...]

Artículo 23.- *Son atribuciones del Tesorero:*

[...]

X. Determinar la existencia de obligaciones fiscales, dar las bases para su liquidación o fijarlas en cantidad líquida; cerciorarse del cumplimiento de las disposiciones fiscales y comprobar la comisión de infracciones a dichas disposiciones [...]

Artículo 46.- *La determinación y liquidación de los créditos fiscales corresponde a los sujetos pasivos, salvo disposición expresa en contrario.*

Para los efectos del párrafo anterior, los sujetos pasivos informarán a las autoridades fiscales de la realización de los hechos que hubiesen dado nacimiento a la obligación fiscal y los que sean pertinentes para la liquidación del crédito, en los términos que establezcan las disposiciones relativas y en su defecto, por escrito, dentro de los quince días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal. Los responsables solidarios proporcionarán, a solicitud de las autoridades, la información que tengan a su disposición.

[...]

Artículo 47.- *Las obligaciones y los créditos fiscales a que esta ley se refiere podrán garantizarse en algunas de las formas siguientes:*

I. Depósito de dinero en la Tesorería Municipal;

II. Prenda o hipoteca;

III. Fianza otorgada por compañía autorizada, la que no gozará de los beneficios de orden y excusión;

IV. Los secuestros en la vía administrativa, siempre que lo secuestrado sean bienes inmuebles o negociaciones; y

V. Por obligación solidaria, asumida por tercero que compruebe su idoneidad y solvencia.

La garantía de un crédito fiscal deberá comprender los vencimientos futuros, los recargos y gastos de ejecución.

En el caso del Impuesto Predial, no se hará necesario constituir garantía alguna, en tanto se instaure el procedimiento administrativo de ejecución.

[...]

Artículo 50.- *La Tesorería Municipal podrá conceder prórroga para el pago de los créditos fiscales o para que los mismos sean cubiertos en parcialidades. La prórroga o el plazo, dentro del cual deban pagarse las parcialidades, no excederá de un año salvo que se trate de adeudos cuantiosos correspondientes a ejercicios fiscales anteriores, casos en los que el plazo podrá ser hasta de tres años.*

En los casos anteriores, deberá garantizarse el interés fiscal, salvo que, conforme a esta ley, proceda su dispensa.

Durante los plazos concedidos, se causarán intereses conforme a la tasa que fijen anualmente las leyes de ingresos de los municipios del Estado.

VII. *Que en mérito de la petición formulada en el numeral que antecede, se propone, en su caso, atender a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley para la Regularización Y Títulos de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, con el objeto de que se tenga en consideración lo que a la letra refiere dicho dispositivo:*

Artículo 24. *A fin de proveer o complementar las áreas de cesión para destinos correspondientes al predio o fraccionamiento objeto de la acción de regularización, con base en el dictamen aprobado por la Comisión, se deberá de atender a las siguientes disposiciones:*

I. Los espacios públicos o áreas de cesión identificados en el proyecto definitivo de urbanización, deberán integrarse al patrimonio municipal mediante su titulación formal, de conformidad con la presente Ley;

II. Cuando no se hayan delimitado y aportado en su totalidad las áreas de cesión para destinos pero sea posible su determinación, substitución o permuta, se procederá a su cuantificación e integración al

patrimonio municipal en los términos que establece la presente Ley o las disposiciones reglamentarias que emita el Ayuntamiento; y

III. En los casos en que sea imposible recuperar la superficie de áreas de cesión, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legislación aplicable vigente, se acordará la sustitución de la obligación de aportar áreas de cesión para destinos, con base en el dictamen de valor que emita el Catastro y se constituirá como crédito fiscal.

Por tanto, en razón de lo antes expuesto, se

SOLICITA:

PRIMERO.- *Se me tenga en los términos del presente escrito en mi carácter de Apoderado del FIDEICOMISO celebrado entre los señores **JOSE ALVAREZ UREÑA y JOSE FLAVIO ALVAREZ UREÑA**, GRUPO CONSTRUCTOR Y DE NEGOCIOS INTEGRALES DE OCCIDENTE, S.A DE C.V., BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, Y J. TRINIDAD CASTELLANOS PEÑA solicitando se la celebración de un convenio de pago para la extinción del crédito fiscal referido en el numeral V de la parte considerativa del presente, con la finalidad de finiquitar las obras de urbanización, actas de entrega-recepción, obtención de certificado de habitabilidad y demás trámites administrativos y legales ha lugar del fraccionamiento denominado “**REAL DEL NILO**”, en los términos que se señala en el cuerpo del presente escrito.*

SEGUNDO.- *Se tome en consideración la propuesta de trámite referido en el numeral VII de la parte considerativa del presente, con la finalidad regularizar el polígono habitacional del fraccionamiento denominado “**REAL DEL NILO**”.*

TERCERO.- *En su caso, habiéndose celebrado convenio de pago y regularización respectivo, se me tenga por solventada la tramitación para, en los términos de lo dispuesto por los artículos 46, 47, 48, 49, 50 y demás aplicables de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.*

A T E N T A M E N T E.

GUADALAJARA, JALISCO A LA FECHA DE SU PRESENTACION.

(Rúbrica)

JUAN CARLOS CARRANZA JIMENEZ”

De acuerdo a la relación de antecedentes que se plantea en el escrito de solicitud previamente citado, se desprende una serie de obligaciones que, de acuerdo a lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco, una acción urbanística de fraccionamiento de predios para la construcción y desarrollo

de vivienda se establece que los particulares encargados de dicha realización deberán de contemplar determinado porcentaje de superficie del predio a desarrollar como áreas de cesión, así como determinados lineamientos específicos en materia de infraestructura y equipamiento, como así lo refieren el citado ordenamiento:

“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.

Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso.

Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate.

Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales.

Artículo 177. *Cuando a juicio de la autoridad municipal, las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:*

- I. No podrán permutarse áreas de cesión para destinos por vialidades;*
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas para equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio; la falta de utilidad deberá comprobarse en el acuerdo del ayuntamiento que autorice la permuta, la cual no podrá rebasar el 20 por ciento del área de cesión a que esté obligado el urbanizador;*
- III. Se podrá recibir a cambio áreas o superficie edificada destinada para equipamiento cuando se trate de acciones urbanísticas en áreas de renovación urbana;*
- IV. Para cuantificar los términos del intercambio de terreno o superficie edificada, las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno objeto de la cesión, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno o superficie edificada que se proponga permutar;*
- V. El terreno o superficie edificada en su caso, que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;*
- VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;*
- VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que este obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables, y*
- VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación;*
- IX. No podrán permutarse las áreas de cesión para destinos por predios ubicados en áreas de reserva urbana; y*
- X. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables.”*

Tomando en cuenta las disposiciones antes previstas, desde el inicio en que el particular interesado realizó el inicio de los trámites correspondientes, así como la presentación de su proyecto para correspondiente validación, desde un principio existió la obligatoriedad por parte del mismo para diseñar las acciones de urbanización con el porcentaje de áreas de cesión previstas, situación administrativa que quedó debidamente estipulada en las documentales de autorización emitidas por la administración pública municipal.

Sin embargo, ante un rezago de ya más de cinco años, a razón de —a decir de los particulares interesados promoventes de la solicitud de referencia—diversas

complicaciones de orden financiero y jurídico han imposibilitado la realización de las gestiones de modificación, actualización y conclusión de trámites y procesos de entrega recepción correspondientes, por lo que la situación jurídica en la que dicho fraccionamiento se encuentra imposibilita dar continuidad en los procesos correspondientes, tanto hacia con el gobierno municipal como hacia los propios particulares quienes fueron adquirientes de propiedades en el interior del mismo.

Derivado del incumplimiento por parte de los fraccionadores, tal y como se relaciona en el escrito de solicitud, se originó durante dos ejercicios fiscales, como parte del pliego de observaciones por parte de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, para los años 2015 y 2016 la recomendación y posterior solicitud de resarcimiento del daño por parte de los particulares, a razón de la falta de entrega de las áreas de cesión correspondientes, el establecimiento de un crédito fiscal por un monto total –de acuerdo a la suerte principal cuantificada por estimaciones de la órgano fiscalizador del estado—por un total de \$9,436,280.00 (Nueve millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.), mismo que se fincó y notificó a principios del ejercicio fiscal 2017, adicionando los accesorios fiscales tales como multas y recargos, además del pago de derechos correspondientes de actualizar, los cuales consolidaron un monto superior a los 11 millones de pesos que debían de ser enterados al erario municipal, mediante la ejecución de las diligencias administrativas para el pago de dicho crédito.

De acuerdo a las manifestaciones formuladas por los particulares en lo concerniente a la ejecución y garantía de dicho crédito, a través de diversas gestiones se ha solicitado la realización de un convenio de pago que les permita, a su vez, destrabar las acciones jurídicas correspondientes para permitir dar continuidad con el desarrollo del proyecto urbanístico, atendiendo a la situación actual que guarda a este momento dicho polígono, toda vez que, previo al proceso de notificación del crédito fiscal antes referido, por acciones administrativas y jurídicas ajenas y desconocidas por los particulares desarrolladores, el proyecto urbanístico sufrió modificaciones y condiciones de hecho que no se ajustaron ni contaron con aval de la autoridad municipal, situación por la cual se coincide con la disposición punible de ejercitar el crédito fiscal correspondiente y recurrir a su

pago, a contrapropuesta de liberar los alcances y acciones administrativas, jurídicas y técnicas correspondientes para efectos de consumir la entrega-recepción de dicho fraccionamiento y, de manera complementaria, subsanar mediante la imposición de obligaciones adicionales en materia de infraestructura y equipamiento en el polígono o el área urbana o aquellas colindantes donde se enclava el desarrollo .

Bajo esta lógica y tomando en consideración el tiempo transcurrido entre la autorización de las acciones urbanísticas, así como la elaboración de las notificaciones de cobro de derechos, impuestos, productos y, en general, créditos fiscales, hasta el momento, el Ayuntamiento corre el latente riesgo de la judicialización de las acciones correspondientes por parte de los particulares, con la finalidad de que dicho fraccionamiento se le permita agotar sus instancias administrativas y legales ha lugar para concretar su finiquito como acción urbanística, sin que la autoridad municipal obtenga la compensación o el resarcimiento del daño estimado, acorde a lo que se cuantificó en el citado crédito fiscal. A su vez, conforme a lo solicitado en el escrito de origen, citado en la presente iniciativa, los particulares y desarrolladores interesados hacen manifiesta su intención de regularizar, a través del solvento del crédito fiscal impuesto, el dar continuidad al resto de acciones administrativas y jurídicas correspondientes que permitan concretar aquellos actos contractuales a los que se sujetaron con los particulares adquirentes de lotes en el referido fraccionamiento, sin desatender obligaciones adquiridas con el municipio,

En virtud de lo antes referido y con la finalidad de dar atención a la propuesta solicitada por los particulares, resulta indispensable someter a la consideración de este Ayuntamiento dicha propuesta, para efectos de instrumentar, a partir del órgano de Gobierno en Pleno, la viabilidad y autorización para la celebración de actos administrativos encaminados a liberar aquellas acciones legales correspondientes para permitir la conclusión de las obras, así la generación de actos jurídicos para dar certeza legal a los procesos de traslación de dominio que se realizarían en procesos posteriores en dicho complejo habitacional.

Para ello, se propone la suscripción de un convenio de regularización, liberación de autorizaciones y recepción de obras y acciones urbanísticas así como demás disposiciones, fiscales, legales y administrativas ha lugar correspondientes para la extinción del crédito fiscal y demás obligaciones fiscales correspondientes con la finalidad de finiquitar las obras de urbanización, actas de entrega-recepción, obtención de certificado de habitabilidad y demás trámites administrativos y legales ha lugar del fraccionamiento denominado "REAL DEL NILO" con, cuando menos, las siguientes disposiciones:

De aprobarse la presente iniciativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 92 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, se contemplan las siguientes:

Repercusiones Jurídicas

Aquellas implícitas en la aprobación y realización de las acciones técnicas, jurídicas y legales necesarias en la tramitación, autorización y celebración del convenio de pago del crédito fiscal, así como aquellas demás obligaciones que se desprendan del cumplimiento del mismo, así como de otras disposiciones legales aplicables y demás alcances jurídicos que se proponen con la aprobación del presente acuerdo.

Repercusiones Económicas

Todas aquellas relacionadas con la regularización de un polígono habitacional y comercial que requiere de certeza jurídica y administrativa, así como del cumplimiento de diversas obligaciones legales y administrativas para la realización de actos de compra, venta, traslación y usufructo de dominio entre particulares que, de manera directa e indirecta, representan y constituyen un beneficio para las arcas municipales.

Repercusiones Laborales

No existen.

Repercusiones Sociales

La generación de certeza jurídica en favor de particulares que realizan y realizarán acciones urbanísticas o, en su caso, comerciales o de prestación de servicios, en el referido polígono, el cual en la actualidad carece de los elementos jurídicos necesarios para poderse regularizar, de acuerdo a las posibilidades, alcances y obligaciones que las disposiciones de ley establecen para tales efectos.

Repercusiones Presupuestales

Aquellas relacionadas con la elaboración de un convenio de pago del crédito fiscal referido en el cuerpo de la presente iniciativa, así como el resto de las contribuciones, impuestos, productos, derechos y aprovechamientos que se desprendan de las acciones jurídicas, administrativas y fiscales para la regularización, liberación, entrega y recepción de la acción urbanística del fraccionamiento referido, en los términos que establece el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto, tomando en consideración los argumentos previamente referidos y en uso de las atribuciones conferidas en que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 76, fracción II, 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa de

ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza la celebración de un convenio de regularización, liberación de autorizaciones y recepción de obras y acciones urbanísticas así como demás disposiciones, fiscales, legales y administrativas ha lugar correspondientes para la extinción del crédito fiscal y demás obligaciones fiscales

correspondientes con la finalidad de finiquitar las obras de urbanización, actas de entrega-recepción, obtención de certificado de habitabilidad y demás trámites administrativos y legales ha lugar del fraccionamiento denominado "REAL DEL NILO", en los términos que se propone en el presente acuerdo.

SEGUNDO.- Se instruye a la Tesorería Municipal en coordinación con la Sindicatura Municipal, la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad y demás dependencias que se estimen competentes para que, en un plazo no mayor a los 15 días naturales a la fecha aprobación del presente acuerdo elabore los términos del convenio de regularización, así como convenios de compromiso para el cumplimiento de aquellos actos administrativos complementarios correspondientes para dicho fraccionamiento

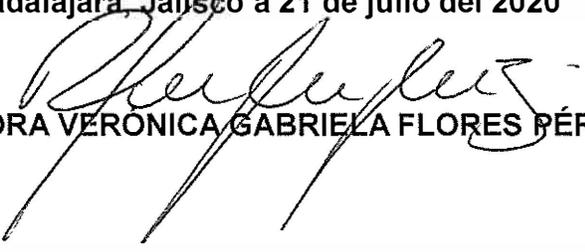
TERCERO.- Se instruye a la Sindicatura Municipal a que, una vez suscrito e iniciados los términos de cumplimiento de cláusulas y obligaciones específicas por parte de los particulares obligados, se rinda un informe pormenorizado a los integrantes del Pleno del Ayuntamiento sobre los avances, así como demás información complementaria que se estime necesaria sobre el mismo.

CUARTO.- Se faculta al Presidente Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Síndica Municipal a suscribir toda la documentación correspondiente en cumplimiento del presente acuerdo.

QUINTO.- Túrnese la presente iniciativa a la Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal.

ATENTAMENTE

**Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara
Guadalajara, Jalisco a 21 de julio del 2020**


REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO el nombre completo, por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*

2.- ELIMINADO el domicilio, por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*

* "Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios"