

**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA  
PRESENTE.**



La que suscribe **Síndico Anna Bárbara Casillas García**, en mi carácter de integrante de este H. Ayuntamiento de Guadalajara, en ejercicio de las facultades que se me confieren y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 fracción I, 77 fracción II, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 40 fracción II, 41 fracción III y 52, 53 y 54 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 41 y 42 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, 76 fracción III, 81, 89 y 90 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, me permito poner a consideración del Pleno de este Ayuntamiento, la presente **Iniciativa de Decreto que tiene como finalidad el que se apruebe por parte del Pleno del Ayuntamiento la realización de un Convenio Judicial entre el Municipio de Guadalajara y la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, conforme a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de Guadalajara así como la sociedad mercantil denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A. DE C.V. cuentan con títulos de propiedad debidamente acreditados mediante escritura pública respecto de una superficie aproximada de 72,000 metros cuadrados del predio conocido como LA CUYUCUATA.

Por parte del Ayuntamiento de Guadalajara, se cuentan con los siguientes documentos:

1. **Escritura pública 3537** de fecha 18 de enero del 1982 pasada ante la fe del Licenciado **JORGE VICTOR RAMOS GOMEZ**, Notario Suplente, Adscrito y Asociado al Titular número 67 de Guadalajara, en la que el H. AYUNTAMIENTO **adquirió por compra-venta** de los señores Ingenieros **ALFONSO RAUL BAYARDO CASILLAS** y **SALVADOR GARCIA BRIZUELA**, en su carácter de Apoderados Especiales de Dominio de los **JORGE RIOS GONZALEZ** y su esposa la señora **CARMEN GARCIA DE ALBA DE RIOS**, **CELIA RIOS VIUDA DE ALVAREZ**, **JUAN JORGE ALVAREZ RIOS**, **CELIA TERESITA DE LA ASUNCIÓN ALVAREZ RIOS DE GONZALEZ**, **MARIA DE JESUS RIOS GONZALEZ**, **JORGE GARCIA LOMELI** y su esposa la señora **MARIA GUADALUPE BRIZUELA DE GARCIA**, **SOLEDAD GARCIA LOMELI**, **MARIA DEL SOCORRO**, **ROSA MARIA**, **ALICIA DANIEL**, **MARIA DE JESUS IMELDA** Y **JOSE ALBERTO** todos de apellidos **SÁNCHEZ RENDON**, del licenciado **MIGUEL SOTOMAYOR REYES** y de su esposa la señora **IRENE GONZALEZ DE SOTOMAYOR**, del señor **MANUEL GARCIA MENDEZ** y su esposa la señora **RAMONA BARRETO HUERTA DE GARCÍA**; comparece así mismo la señorita **JOSEFINA GARCÍA MENDEZ**, apoderada de Dominio de los señores **JOSE MARIA**, **MANUEL**, **ANTONIO**, **MARIA BEATRIZ**, **MARIA ELISA DE JESÚS**, **ISABEL** Y **MARÍA DEL CARMEN** todos de apellidos **GARCÍA MENDEZ**; el señor **JORGE RIOS GONZALEZ** en su carácter de Apoderado Especial de Dominio del Ingeniero **JOSE MARIA ALVAREZ RIOS**, comparece de igual manera el señor **ANDRES RAMIREZ RAMIREZ**; una superficie de **428,046.48 metros cuadrados**;
2. **Escritura pública 5,810** pasada ante la fe del Licenciado **J. de Jesús Bailón Cabrera** Notario Público Suplente adscrito al titular numero 22 veintidós de esta municipalidad, el día 19 diecinueve de mayo de 1994; en la que el H. Ayuntamiento adquirió por **donación** la superficie de **11,251.88 metros**;

3. Escritura pública **3,367**, defecha 16 de marzo del 1992 pasada ante la fe del **Licenciado Heriberto Raúl Santana Murillo** Notario Público número 71 de Guadalajara, en la que el H. Ayuntamiento adquirió por **donación** la superficie de **20,462.65 metros cuadrados aproximadamente**.
4. Escritura pública **14,449**, pasada ante la fe del licenciado **José de Jesús Limón Muñoz**, Notario Público número 56 de esta municipalidad del 5 de diciembre de 1984, en la que el H. Ayuntamiento adquirió por **compra-venta** la superficie de **37-33-78 treinta y siete hectáreas, treinta y tres áreas y setenta y ocho centiáreas**.

Por su parte la sociedad mercantil, justifica la propiedad del predio en mención con

1. Escritura Pública **44,510** de fecha 14 de julio de 2015, pasada ante la fe del Notario Público 122 de Guadalajara, Licenciado Carlos Gutiérrez Aceves, en la que el señor Jesús Salido Obregón, en su carácter de apoderado de la señora María Genoveva Vera Velasco por su propio derecho y como Única y Universal Heredera y el propio señor Jesús Salido Obregón, como Apoderado del señor José Manuel Pérez Vera, en su carácter de albacea, ambos de la sucesión testamentaria a bienes de José Manuel Pérez Luna, venden a **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, la fracción del predio rústico conocida con el nombre el nombre de la "Cuyucuata", localizado en el Cerro del Cuatro, al norte de los poblados de Toluquilla y San Sebastianito y al Oriente del Camino Nacional o Ex – Camino Real, Guadalajara – Colima y al Sur de esta Ciudad, con una superficie aproximada de 72,976.50 metros cuadrados, setenta y dos mil novecientos setenta y seis metros cincuenta decímetros, con las siguientes medidas y linderos:

Iniciando de Norte a Sur en 46.25 cuarenta y seis metros veinticinco centímetros, con la calle Jacarandas.

Gira al Oriente en 41.94 metros con la calle Acacia.

Gira al Sur en 30.80 metros con la calle Liquidambar.

Gira al Oriente en 37.13 metros con la calle Ceiba.

Gira al Surponiente en 58.35 metros con la calle Zarandi.

Da vuelta al Oriente en 28.80 metros con la calle.

Gira al Sur en 38.54 metros.

Gira al Oriente en 6.06 metros.

Gira al Sur en 98.70 metros con la calle Ciclamor.

Gira al Oriente en 22.91 metros con la Calle Morera.

Gira al sur en 103.02 metros con la calle Ciclamor.

Gira al Sureste en 97.67 metros con área de Donación.

Y finaliza al Sur en 75.88 metros con la calle Ciclamor.

Al Suroriente en línea Curva en 236.39 metros con la calle Copal.

Al Norponiente en 27.78 metros.

Gira al Oriente en 19.62 metros

Gira al Nororiente en 42.04 metros con la calle Melocoton.

Continúa al Nororiente en 38.20 metros con la calle Rafia.

Gira al Norponiente en 59.85 metros con la calle Morera.

Continúa al Norponiente en 42.62 metros.

*Gira al Suroriente en 46.24 metros con calle sin nombre.*  
*Gira al Nororiente en 35.04 metros con la calle Rafia.*  
*Gira al Suroriente en 60.58 metros.*  
*Y continua al Suroriente en 91.10 metros con calle sin nombre.*  
*Al Norte en línea que va al Suroriente en 23.21 metros.*  
*Gira al Sur en 7.53 metros*  
*Gira al Suroriente en 14.89 metros.*  
*Gira al Surponiente en 18.74 metros.*  
*Gira al Suroriente en 39.38 metros*  
*Gira al Surponiente en 14.65 metros más 1.77 metros.*  
*Gira al Suroriente en 42.66 metros.*  
*Gira al Surponiente en 41.12 metros.*  
*Gira al Suroriente en 16.02 metros.*  
*Gira al Surponiente en 38.19 metros con la calle Ciclamor.*  
*Gira al Suroriente en 16.91 metros.*  
*Gira al Surponiente en 38.62 metros.*  
*Gira al Suroriente en 84.49 metros con la Calle Mangle.*  
*Gira al Nororiente en 11.38 metros*  
*Gira al Suroriente en 53.65 metros.*  
*Gira al Nororiente en 80.38 metros*  
*Gira al Suroriente en 75.04 metros.*  
*Gira al Sur en 18.25 metros.*  
*Gira al Oriente en 3.49 metros.*  
*Gira al Suroriente en 182.08 metros con la calle Laurel de la India.*  
*Finaliza al Poniente en 10.14 metros.*

Nos encontramos ante una situación en donde obligados a cuidar del patrimonio municipal, tuvimos a bien con fecha 02 de febrero de 2017, presentar demanda en contra de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, en la cual se solicitó:

- a. La declaración judicial de que al Municipio de Guadalajara le corresponde el dominio pleno de la Cuyucuata.
- b. La entrega física, material y jurídica del predio.
- c. Que la entrega se realiza, en su caso, con sus frutos y acciones.
- d. Los gastos y costas que genere el juicio.

Cabe señalar que la demanda se admitió el **08 de febrero de 2017**, a lo cual la sociedad mercantil **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra manifestando entre otras cosas, lo siguiente:

- a. Que el predio lo adquirió por compraventa que realizó a los representantes de María Genoveva Vera y Juan Manuel Pérez Luna, quienes a su vez adquirieron en remate judicial y su título es válido y legal.
- b. Que el Ayuntamiento reconoce la validez de su título al advertir que sus vendedores para delimitar el predio adquirido por remate judicial, promovieron diligencias de apeo y deslinde, de las que conoció el **Juzgado Décimo de lo Civil** del Primer Partido Judicial en el Estado, bajo el número de expediente **293/2002** sin que el Ayuntamiento de Guadalajara en ese momento hiciera algún manifiesto a ello.

- c. Que en Escritura pública **43,812** de fecha 02 de junio de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Carlos Gutiérrez Aceves, en el que los representantes de María Genoveva Vera y Juan Manuel Pérez Luna, **donan** al Ayuntamiento una superficie de **2,812.50 metros cuadrados, por lo que reconoce tácitamente la valides del título de sus vendedores.**

Al haber aceptado la donación de 2,812.50 metros cuadrados, el Municipio de Guadalajara, convalidó cualquier nulidad que pudiera existir respecto de la escritura 43,311 antes descrita, y por ende de las transmisiones que de ella derivan.

Así las cosas, como órgano de gobierno debemos de buscar alternativas para que el tema que hoy se observa, sea culminado de la forma más óptima para el Municipio y en concordancia a lo establecido en nuestro Plan Municipal de Desarrollo Guadalajara 500/visión 2042, el cual expresa como un objetivo estratégico el ***"Defender el patrimonio municipal"***.

De igual manera nuestro documento rector establece que debemos ***"Fortalecer los mecanismos de defensa"*** pero a su vez determina como una línea de acción el ***"Generar estrategias de litigio novedosas y negociaciones que generen ahorros a las arcas municipales"***.

De lo anterior, que la suscrita, propone la presente iniciativa de decreto, que busca la **realización de un Convenio Judicial entre el Municipio de Guadalajara y la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, derivado de que si bien se comenzó un litigio, podemos acotar tiempos en pro de un beneficio de toda una comunidad tapatía que habita en las inmediaciones del Cerro del Cuatro, al localizarse el predio al norte de los poblados de Toluquilla y San Sebastianito y al Oriente del Camino Nacional o Ex – Camino Real, Guadalajara – Colima y al Sur de esta Ciudad.

Si bien es cierto debemos en todo momento buscar el acrecentar el patrimonio municipal, en ocasiones se debe valorar el costo beneficio de cada acto. Es decir, al inicio se determinó buscar por la vía legal la recuperación del predio; sin embargo, al observar que por causas no imputables a la presente administración, sino por actuaciones de servidores públicos que en su momento debieran haber realizado sus funciones conforme a lo que sus atribuciones le otorgaban, y que fueron omisos, llevó a la convalidación de actos realizados por la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.

Ante este contexto, nos encontramos en la disyuntiva de: qué es lo mejor para la ciudadanía, qué es lo mejor como municipio, que es lo mejor para ambas partes.

Como representante legal del Municipio, he tenido a bien valorar y plantearme lo anterior, al observar que el litigio puede llevar años en resolver, y que en ese tiempo dicho predio sea tierra de nadie. Si bien el título del ayuntamiento consta en escrituras públicas y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, al contar la sociedad mercantil con la aceptación tácita de validez que se realizó por parte del Municipio, podemos observar una incertidumbre en lo que pueda resolver una sentencia.

De lo anterior, es que la propuesta versa en buscar los mejores beneficios a corto plazo. El compromiso que se pretende llevar a cabo con la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V. es concluir con el litigio que actualmente se lleva respecto al predio, mediante la aceptación de un convenio judicial en el cual se acuerde que el

Ayuntamiento obtendrá el 34% de la superficie reclamada, mientras que la sociedad mercantil obtendrá a su vez el 66% restante.

No es un menoscabo al patrimonio municipal, si no un incremento al mismo, al recuperar un predio que a la fecha no ha sido utilizado en beneficio de la comunidad tapatía, y que si bien puede ser en menor superficie, los beneficios pueden ser mayores, al obligarnos a hacer en dicha área proyectos con enfoques sociales y de recreación, a costa de la hoy demandada.

Cabe señalar que además de nuestro 34% de la superficie, existirá mayor área en beneficio de los vecinos, al tener que ceder al momento de urbanizar la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V un 16% como área de cesión conforme lo establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, la cual deberá ser aledaña o continua a la porción que obtendrá el Municipio.

La división de superficies será conforme a un levantamiento topográfico que habrá que realizarse una vez firmado el convenio judicial correspondiente.

Como representante legal del Municipio, como ciudadano, como alguien que busca el bien común, considero que la presente propuesta será la más favorable para ambas partes, y que debe ser avalada por los integrantes del Pleno del Ayuntamiento, por los beneficios que conlleva a corto plazo.

Al momento de la realización del documento jurídico que hoy se propone, se buscarán las mejores propuestas no tanto para nosotros como órgano de gobierno, si no para la comunidad tapatía que habita dicha zona.

Nos encontramos ante una propuesta que jurídicamente es posible, y que se efectuará en todo momento como bien ya se mencionó, en aras de evitar litigios extensos que no concluya en términos positivos al Municipio.

De conformidad al artículo 90 del Reglamento del Ayuntamiento se hace constar que la aprobación de la presente iniciativa conlleva repercusiones en el aspecto jurídico, debido a que versa en la suscripción de un Convenio Judicial con la finalidad de que se eleve a la categoría de Sentencia Ejecutoriada y se dé por concluido el juicio civil ordinario radicado bajo el número de expediente 116/2017, del índice del juzgado Décimo Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco.

Existen repercusiones económicas al contar con un detrimento en el patrimonio municipal, pero que al tiempo será benéfico para el Municipio, acrecentando espacios recreativos. No existen repercusiones presupuestales ni laborales.

En el ámbito social, las repercusiones son mayores al observar que se contará con un espacio en pro de la comunidad del Cerro del Cuatro, zona olvidada que de llegar a concretarse lo que aquí se plantea será beneficiada en diversos ámbitos.

Por todo lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 55, 80 y 90 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, someto a su elevada consideración la presente iniciativa, proponiendo su turno a la Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal por ser materia de su competencia, misma que contiene los siguientes puntos de:

## DECRETO

**Primero.** Se aprueba la realización de un Convenio Judicial entre el Municipio de Guadalajara y la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V, con la finalidad de que se eleve a la categoría de Sentencia Ejecutoriada y se dé por concluido el juicio civil ordinario radicado bajo el número de expediente 116/2017, del índice del juzgado Décimo Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco.

**Segundo.** Se autoriza a la Síndico Municipal, para que de conformidad a las atribuciones que le confieren las leyes y reglamentos, realice las acciones legales necesarias a fin de cumplir con lo establecido en el decreto primero, buscando en todo momento los mejores beneficios en pro del Municipio y la comunidad tapatía.

**Tercero.-** Una vez cumplimentado el punto primero, la Sindicatura Municipal remitirá en un término de 30 días hábiles un informe pormenorizado de las actuaciones realizadas al Pleno del Ayuntamiento para conocimiento.

**Cuarto.-** Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General y Síndico, todos de este Ayuntamiento a suscribir la documentación inherente y necesaria al cumplimiento del presente decreto.

### Artículos Transitorios

**Primero.** Publíquese el presente decreto en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

**Segundo.** El presente decreto entrará en vigor a partir del siguiente día de su publicación.

Atentamente

Guadalajara, Jalisco; a 18 de mayo del 2017

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento de Guadalajara

“Guadalajara, heredera del legado de fray Antonio Alcalde”



Mtra. ANNA BÁRBARA CASILLAS GARCÍA  
Síndico Municipal