

Lic. Nicolás Urrutia Gordián.
Director Jurídico

LCP. Samuel Octavio Pelayo Paz
Tesorero Municipal

Ing. Francisco Javier Altamirano González
Director General de Ecología y Ordenamiento Territorial.

Presentes

El suscrito, C. Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Secretario General del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 7° de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, 61 y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los diversos 109 y 111 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito notificarles que en Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, celebrada el día 02 dos de febrero de 2015 dos mil quince, se dio cuenta con el Iniciativa de Acuerdo Edilicio presentada por el C. Presidente Municipal, Lic. Ramón Demetrio Guerrero Martínez, la cual tiene como finalidad que el Pleno del Ayuntamiento autorice la desincorporación del dominio público y la enajenación de diversos bienes inmuebles del Patrimonio Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco; para lo cual hago constar y certifico que recayó el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 0442/2015

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el 40 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 39, y 40 fracción II, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; **Aprueba por Mayoría Calificada de votos**, por 12 doce votos a favor y 03 tres votos en contra, la desincorporación del dominio público y la enajenación de diversos bienes inmuebles del Patrimonio Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

Lo anterior, en los siguientes términos:

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

El que suscribe, Ramón Demetrio Guerrero Martínez, Presidente Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, y Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda de este órgano de gobierno, en ejercicio de las facultades que me confieren el artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; los artículos 10, 47, fracciones I, II, VI, XII, XIII y XIV, y 48, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, y los artículos 83, 87 y 98 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a través de este medio, y con las formalidades previstas por los artículos 41, fracción X, y 85 del mismo ordenamiento que rige la vida interior de este cuerpo edilicio, de manera respetuosa presento:

Iniciativa de Acuerdo Edilicio



Que autoriza la desincorporación del dominio público y la enajenación de diversos bienes inmuebles del patrimonio municipal,

conforme a las previsiones contenidas en los artículos 107 fracción XVI, 115, fracción II, y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 77, 88, 90 y 116 Bis de la Constitución Política del Estado de Jalisco; los artículos 85, 87, 88 y 92 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y de acuerdo con la siguiente relación de fundamentos, antecedentes y consideraciones:

Exposición de Motivos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción II, al igual que la Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus artículos 77 y 88, establecen que los municipios deberán manejar su patrimonio conforme a la ley; que dicho patrimonio se compondrá con los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado, y que toda resolución que afecte el patrimonio inmobiliario municipal debe ser aprobada por las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento.

En complemento a esa disposición, el artículo 134 de la Carta Magna ordena que "las enajenaciones de todo tipo de bienes [...] se llevará a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes".

El mismo dispositivo constitucional prevé, no obstante lo anterior, que "cuando las licitaciones [...] no sean idóneas para asegurar dichas condiciones, las leyes establecerán las bases, procedimientos, reglas, requisitos y demás elementos para acreditar la economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado".

Con tales fundamentos constitucionales, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, en sus artículos 85, 87 y 88 dispone que "para la enajenación de los bienes de dominio público de los municipios se requiere su previa desincorporación del dominio público, aprobada por el Ayuntamiento"; que "sobre los bienes de dominio privado de los municipios se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común", y que los actos traslativos de dominio de los bienes municipales deben cumplir los requisitos que a continuación se transcriben:

"Artículo 88. Cuando se trate de actos de transmisión de dominio de los bienes del dominio privado de los municipios, se deben observar los requisitos siguientes:

"I. Justificar que la enajenación responde a la ejecución de un programa cuyo objetivo sea la satisfacción de un servicio público, pago de deuda o cualquier otro fin que busque el interés general;

"II. Realizar, en el caso de venta, un avalúo por perito autorizado, para determinar el precio mínimo de venta; y

"III. Realizar la enajenación mediante subasta pública al mejor postor, salvo que por las circunstancias que rodeen al acto, el Ayuntamiento decida por mayoría calificada cualquier otro procedimiento de enajenación.

"En el caso de calles, avenidas, paseos y cualquier otra vialidad pública, se debe cumplir con lo dispuesto en las normas y planes en materia de desarrollo urbano y con los requisitos previstos en la legislación sustantiva civil del Estado."

El Reglamento de Patrimonio del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que reitera en su artículo 2 la clasificación del patrimonio municipal en bienes muebles e inmuebles del dominio privado y público, y que en su artículo 4 faculta al Presidente Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento, al Síndico, al Tesorero Municipal y al Departamento de Patrimonio, entre otras autoridades, para aplicar sus disposiciones normativas, prescribe en su artículo 31 que "en los casos de ser necesario enajenar un bien inmueble, se deberá sujetar a lo que señalan las leyes y reglamentos en la materia".

Es el caso que el Municipio de Puerto Vallarta, a través de su Ayuntamiento Constitucional, en los términos de los artículos 5º fracción II, 77 y 192 de la Ley de Amparo, Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está obligado a cumplir con la sentencia del 27 de febrero del 2014, la cual causó ejecutoria el 9 de mayo del 2014, dictada dentro del juicio de amparo indirecto 634/2013 por parte del Juez Quinto de distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco. Según se notificó, el mencionado juzgador concedió el amparo y protección de la justicia federal a la persona jurídica denominada Tecnología en Proyectos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable, en contra de la omisión de la autoridad municipal —establecida ya como cosa juzgada— de dar cumplimiento a la sentencia definitiva emitida por el Juez Cuarto de lo Civil de Primera Instancia de Puerto Vallarta, dictada el 9 de diciembre del 2009 dentro del juicio civil sumario con número de expediente 1116/2008.

En relación con este expediente judicial, es relevante mencionar que el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en el Estado de Jalisco acordó el 22 de agosto del 2014 la admisión a trámite de un incidente de inejecución de la sentencia dictada en el juicio de amparo 634/2013, ya referido con antelación. A dicho incidente de inejecución de sentencia correspondió el número de expediente 2/2014.

Además de dicho expediente judicial, existen otros adeudos que también debe hacer frente el municipio, por estar obligado a cubrirlos a través de su Hacienda o bien, siendo ésta insuficiente, disponiendo de su patrimonio en los términos previstos por la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que en la fracción I de su artículo 88 —ya transcrito— justifica la enajenación de los bienes del dominio privado del municipio para el pago de deudas o cualquier otro fin que busque el interés general.

En esta tesitura, a través de este instrumento se propone al Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta que autorice la incorporación al régimen de dominio privado de algunos bienes que se encuentran inscritos en su inventario de patrimonio inmobiliario, con la finalidad de otorgarlos, en algunos casos, como pago de las obligaciones derivadas de la precitada sentencia de amparo dictada en relación con el expediente 634/2013 del Juzgado Quinto de Distrito en materia civil; en otros casos para saldar los adeudos con diversos proveedores con quienes el municipio también ha contraído obligaciones de pago aún no solventadas, y finalmente en un tercer tipo de casos, para proceder a su enajenación mediante venta a través de los procedimientos estipulados en la Ley y precisados en este acuerdo. En este último supuesto, el producto de la venta conferirá al municipio los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de sus fines de interés público que corresponden a su ámbito de competencia.

Sobre la legalidad de estas decisiones, además de los preceptos ya invocados es pertinente asentar que el Código Civil para el Estado de Jalisco contempla en la primera parte de su Libro Cuarto, "De las Obligaciones", una sección específica sobre la naturaleza y características jurídicas del pago. Este apartado, que corresponde a la Sección Primera del Capítulo I del Título Cuarto del citado Libro, define al pago como "la entrega del bien o cantidad debida, o la prestación de hacer o no hacer que se hubiere prometido" (artículo 1577). De manera específica el artículo 1578 configura la posibilidad legal de que el deudor, en este caso el Municipio de Puerto Vallarta, ceda alguno de sus bienes como pago de sus deudas. El citado artículo dispone explícitamente:

"Artículo 1578. El deudor puede ceder sus bienes en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo acuerdo en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos. Quedando sujeta la cesión a lo dispuesto en el título de la concurrencia y prelación de créditos."

Así, en plena observancia del marco legal, el área responsable del registro y custodia de los bienes patrimoniales del municipio ha elaborado una lista de varios predios pertenecientes al municipio que son susceptibles de enajenación bajo la modalidad de la dación en pago, y

otros más que pueden ser enajenados mediante venta. De todos ellos la legítima propiedad se encuentra acreditada en escrituras públicas o en cesiones de derechos ejidales debidamente convalidadas conforme a las disposiciones de la legislación agraria, y que han sido identificados como áreas disponibles, ya sea por tratarse de terrenos baldíos o por estar destinados a la prestación de servicios susceptibles de reubicación bajo una lógica de racionalidad administrativa y mejora en la calidad de la atención a los usuarios o beneficiarios. De cada uno de los predios aquí listados la administración municipal cuenta con certificados de libertad de gravamen —cuando su régimen de tenencia es de propiedad privada—, expedidos por el Registro Público de la Propiedad en fecha reciente.

Se ha constatado además que la desincorporación, y la subsecuente traslación de dominio de los predios en cuestión es acorde a las disposiciones de la legislación urbanística y a las reglas aplicables en materia de servicios públicos.

También es pertinente señalar que los predios en cuestión ingresaron al inventario patrimonial del municipio en virtud de actos traslativos de dominio que ejecutaron su entrega material para dar cumplimiento a las disposiciones que en su momento eran aplicables para satisfacer la obligación de transferir áreas de cesión en favor del municipio. Tal situación se confirma con la revisión de los documentos que amparan la propiedad del municipio respecto de cada uno de los inmuebles en cuestión, mismos que se describen a continuación:

- Dos predios de 140 metros cuadrados cada uno ubicados en la colonia Las Gaviotas, a los que corresponde un solo número de registro patrimonial, el 14, por tratarse de fracciones de un predio mayor que previamente fue subdividido, que actualmente corresponden a las fracciones IX-A y IX-B ubicados frente a la calle Paseo del Salmón y, en el primer caso, en la intersección de dicha vialidad con la calle Pez Espada, cuyos expedientes obran en el departamento de Patrimonio Municipal. El valor actualizado de estos inmuebles será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.
- El predio de 6,440.00 metros cuadrados, al que corresponde el número 28 en el correspondiente inventario del patrimonio municipal, ubicado en la calle Pelicano y rodeado en sus vertientes norte, sur y oriente por un circuito vial denominado Calle Retorno de los Albatros, en la Colonia Los Sauces de esta ciudad, que hasta fecha reciente ha albergado a la Dirección de Servicios Públicos del municipio, está catalogado en los planes de desarrollo urbano vigentes como zona habitacional de densidad media, al igual que los predios colindantes, donde el emplazamiento predominante corresponde a casas unifamiliares de uno a tres niveles con un índice de saturación del 40%. Este inmueble ingresó al patrimonio municipal en virtud del acto traslativo de dominio pasado ante la fe del Licenciado Guillermo Ruiz Vázquez, Notario Público Número 3 de Puerto Vallarta, mediante escritura pública número 2738 de fecha 25 de octubre del 1983, en la que se consigna la donación a título gratuito que realizara en favor del municipio la Señora María Asunción Godínez Santana para cumplir el mandamiento estipulado en la entonces vigente Ley Estatal de Fraccionamientos del Estado de Jalisco que en su artículo 37 le exigía entregar las vías públicas y las superficies que se destinarían a los servicios públicos. El terreno en cuestión se encuentra referido en el instrumento público antes citado, bajo el membrete que lo identifica como "área de donación 'A'". Este predio está valuado en moneda nacional en \$12'468,000.00 (doce millones cuatrocientos sesenta y ocho mil pesos mexicanos, sin centavos).
- Un predio de 2,120 metros cuadrados, ubicado sobre la calle Jilguero sin número, al que corresponde el 29 en el consecutivo del registro patrimonial y que previamente funcionó como taller municipal, cuenta con registro de inscripción, avalúo y certificado de libertad de gravamen en el Departamento de Patrimonio. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado conforme a las previsiones del resolutivo noveno del presente instrumento.
- El predio al que corresponde el número 132 en el inventario posee una superficie de 6,475.61 metros cuadrados, se ubica en el fraccionamiento denominado Conchas Chinas, y tiene alineamiento y número oficial sobre la calle Paseo de las Madres Perlas (si bien colinda igualmente con la zona federal de la Carretera a Barra de Navidad). Ingresó al patrimonio municipal en virtud del contrato de donación a título gratuito pasado ante la fe del Licenciado Enrique Torrez Pérez, Notario Público Número 1 de Puerto Vallarta, consignado en la escritura pública número 6352 de fecha 22 de agosto de 1996, por la que el *Fideicomiso Puerto Vallarta*, del que fungía como institución fiduciaria el *Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo*, transmitió al municipio, a través de su Ayuntamiento, diversos lotes en acatamiento de la obligación a la que se refería la Ley Estatal

de Fraccionamientos que, aunque ya no se encontraba vigente al momento de la operación, sí lo había estado cuando el mencionado fideicomiso adquirió el carácter de fraccionador, al momento en que fue segregado del Fideicomiso Bahía de Banderas, mediante decreto presidencial de fecha 9 de enero de 1973, publicado nueve días más tarde en el Diario Oficial de la Federación. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado conforme a las previsiones del resolutive noveno del presente instrumento.

- Dos predios ubicados en la colonia La Floresta, marcados con los números de registro 195 y 196 en el correspondiente inventario de los bienes del patrimonio inmobiliario del municipio, actualmente están siendo utilizados para albergar respectivamente el taller municipal y el rastro municipal. Fueron incorporados al haber del municipio en virtud de sendos documentos emitidos ambos el 10 de abril de 1991 por el Comisariado Ejidal del Ejido Coapinole, representado por los señores Ricardo Villaseñor Curiel, como Presidente; Rafael Rodríguez H., como Secretario, y Gilberto Virgen Salcedo, en el carácter de Tesorero. En el primer caso, el documento en cuestión ostenta en su margen superior derecho la leyenda: "Asunto: Acta de donación de terreno", y solamente se asienta en los últimos párrafos del documento que "dicho terreno fue donado en períodos pasados al H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jal.", y que se extendía "la presente para los fines que a ellos convengan". En cuanto al segundo documento, su encabezado dice: "Asunto: Constancia de Terreno", y en su cuerpo expone "que el terreno que tiene en posesión (sic) el rastro municipal, fue donado en años anteriores al H. Ayuntamiento Constitucional". De acuerdo con la clasificación urbanística de la zona, que corresponde al uso habitacional de densidad alta, el tipo de construcción predominante está constituido por casas de uno o más niveles que cuentan con todos los servicios. El índice de saturación de la zona es del 40%, pero con una alta tendencia a incrementarse, por lo que paulatinamente será más armonioso con el entorno urbano un uso de los predios en cuestión que resulte más armonioso con las zonas habitacionales circunvecinas. El caso del predio que hoy ocupa el Taller Municipal, ubicado en la confluencia de las calles Clavel y Geranio, tiene una superficie aproximada de 8,190.00 metros cuadrados, mientras que el predio actualmente destinado al servicio municipal de rastro, ubicado en la confluencia de la Avenida México y la calle Geranio, tiene una superficie de 6,023.44 metros cuadrados. Ambos predios tienen actualmente reconocido un uso de tipo mixto central de intensidad baja, que se considera compatible con el uso habitacional de densidad media que se observa en los predios colindantes, y con el uso habitacional de densidad alta que, como se dijo, predomina en la zona. Esos predios están valuados en moneda nacional, respectivamente, en \$11'327,000.00 (once millones, trescientos veintisiete mil pesos mexicanos, sin centavos) y \$12'468,000.00 (doce millones cuatrocientos sesenta y ocho mil pesos mexicanos, sin centavos).
- El inmueble marcado con el número 304 en el registro patrimonial se ubica en la colonia Lomas del Pacífico, en la agencia municipal de Mismaloya, y se ubica concretamente sobre la Avenida Gardner, con una superficie de 2,109 metros cuadrados. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado conforme a las previsiones del resolutive noveno del presente instrumento.
- El número 394 en el inventario de inmuebles municipales corresponde al sitio donde han funcionado las oficinas del Registro Civil en la colonia 5 de Diciembre, con frente a la calle Guatemala. Posee una superficie de 421.58 metros cuadrados. Se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en dos fracciones, ambas a nombre del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, a las que corresponden los Folios Reales 4050001 (que consigna una superficie de 190.58 metros cuadrados) y 4056429 (que se refiere a una superficie de 231.00 metros cuadrados). El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado conforme a las previsiones del resolutive noveno del presente instrumento.
- El inmueble marcado con el número 428 en el inventario patrimonial, no se encuentra ubicado dentro del territorio municipal de Puerto Vallarta, sino en la Ciudad de México, dado que ahí estuvo funcionando la llamada "Casa Vallarta" en aquella urbe, capital del país. Tiene una superficie de 151.02 metros cuadrados y se ubica en la Colonia Pensador Mexicano, en la delegación Venustiano Carranza. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutive noveno de este instrumento.
- Los predios que tienen asignados los números 483 y 484 en el registro patrimonial se encuentran ambos sobre la Avenida Diamante, en la colonia Joyas del Pedregal, en la Delegación Municipal de El Pitillal. El primero tiene una superficie de 5,132 metros cuadrados, y el segundo se extiende sobre 3,799.75 metros cuadrados. Sus respectivos expedientes obran en el Departamento de Patrimonio del Municipio. El valor de

estos inmuebles será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.

- El predio con número 645 se ubica en la Delegación de El Pitillal, en la colonia Ex Haciendas Pitillal. Tiene una superficie de 4,560.45 metros cuadrados, y está ubicado en la rivera del Río Pitillal y la Avenida Colectora número 1, de los cuales se entregarán la cantidad de 1,900 metros cuadrados. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.
- El lote ubicado en el área de lo que en su momento se autorizó como plan parcial de urbanización del Condominio "Coto San Xoaquín", localizado en el kilómetro 4.22 de la carretera a Barra de Navidad, que se identifica con el número 908 en el inventario patrimonial de los inmuebles del municipio, tiene reconocido un uso de suelo para proyectos habitacionales de densidad mínima en modalidad vertical, aunque también es compatible con equipamientos institucionales. Fue incorporado al inventario municipal en virtud de la escritura pública número 122, de fecha 11 de febrero del 2003, pasada ante la fe del Licenciado José de Jesús Ruiz Higuera, Notario Público número 8 de Puerto Vallarta, quien consigna la voluntad de la sociedad anónima denominada Hoteles de Palo María de hacer una donación en favor del Municipio de Puerto Vallarta "de las áreas de cesión para destinos previstas en los artículos 20 veinte, 21 veintiuno, 22 veintidós, 23 veintitrés, 24 veinticuatro, 25 veinticinco y demás aplicables del Plan Parcial de Urbanización 'Coto San Xoaquín', en Puerto Vallarta, Jalisco". Después de algunas rectificaciones autorizadas por el Honorable Ayuntamiento en diciembre del 2006 y en mayo del 2008, debidamente dictaminadas por la Dirección de Planeación Urbana del municipio en septiembre del 2007, cumplimentadas mediante acuerdo de subdivisión emitido por la Sindicatura Municipal de junio del 2008 y notificadas al el Registro Público de la Propiedad del Estado y al Catastro Municipal en agosto de ese mismo año 2008, se encuentra reconocido como parte del patrimonio inmobiliario del municipio con una superficie de 4,196.61 metros cuadrados. La ubicación de este terreno es adyacente al derecho de vía de la carretera a Mismaloya (carretera a Barra de Navidad), en la urbanización denominada Coto San Xoaquín, y actualmente la zona está clasificada como área de reserva urbana a corto plazo, y de manera específica la superficie en cuestión tiene reconocido un uso como espacios verdes y abiertos de rango vecinal, si bien es cierto que, en virtud de la normatividad urbanística aplicable es también susceptible de recibir un destino similar al que se establece para los predios colindantes, que corresponde al uso habitacional de densidad baja. Está valuado en moneda nacional en \$7'368,000.00 (siete millones trescientos sesenta y ocho mil pesos mexicanos, sin centavos).
- Un predio con superficie de 24,805.36 metros cuadrados, ubicado en la Avenida del Parque, en la colonia Parques Universidad, y que ingresó al patrimonio municipal como resultado de la cesión otorgada por la acción urbanística desarrollada por la empresa GVA Desarrollos, está clasificado para el uso como espacios verdes abiertos de carácter barrial, si bien los predios colindantes tienen asignado un uso habitacional plurifamiliar de densidad alta. En situación similar se encuentra un predio de 10,335.05 metros cuadrados clasificado como zona de equipamiento institucional de carácter barrial, también en la colonia Parques Universidad, que fue adquirido por el municipio en virtud de la donación efectuada por la acción urbanística promovida por el citado consorcio GVA Desarrollos. El valor de estos inmuebles será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.
- Un predio de 6,934.87 metros cuadrados, ubicado en la Delegación Municipal de Las Juntas en una zona clasificada como área de reserva urbana a corto plazo, sobre la Carretera Puerto Vallarta – Tepic, que se incorpora al patrimonio municipal como consecuencia de las acciones urbanísticas promovidas por la persona jurídica denominada Constructora y Promotora Ficus, S.A. de C.V., como parte del proyecto denominado "Seaport" (antes "Ficus"). El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.
- Un predio de 3,905.47 metros cuadrados, ubicado frente al proyecto de ampliación de la Avenida Las Flores, en la zona de Las Mojoneras, en esta ciudad, que ha sido delimitado como resultante de un acuerdo previo del Honorable Ayuntamiento que autorizó una afectación, precisamente para garantizar la apertura de un tramo de la mencionada arteria principal denominada Avenida Las Flores. El valor de este inmueble será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.

Para salvaguardar el interés municipal, y para que el presente acuerdo se perfeccione sin demora, la traslación del dominio de los inmuebles listados anteriormente se realizará "ad corpus", modalidad legal reconocida por el derecho civil de Jalisco en los artículos 1858 y 1860 del Código correspondiente, y definida por los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación a través de sendas tesis publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en sus Volúmenes LXXXIII y CXVIII, de la Sexta Época, correspondientes a los años 1964 y 1967; en sus Volúmenes 217 y 228 de la Séptima Época, de 1987, y en su Tomos X de la Novena Época, de 1999, que reconocen la validez de la definición doctrinal de la venta "ad corpus" como "aquella en la cual se calcula el precio en forma alzada, en función de la individualidad misma de la cosa tomada en conjunto, sin referencia a una cierta unidad de medida". En virtud de esta previsión, en caso de ser aceptada por el acreedor y una vez protocolizada la dación en pago, no será necesario que la administración municipal asuma el compromiso de realizar trámites de rectificación respecto de cualquier diferencia o incongruencia en la definición de las medidas o linderos de los predios que se han consignado en las líneas precedentes.

No se pasa por alto en este instrumento que el Código Urbano para el Estado de Jalisco prescribe en sus artículos 154, 175, 177, 178 y 183 que los predios que hubieren ingresado al inventario patrimonial del municipio para equipamiento o para vialidades tienen el carácter de dominio público, aunque existe la posibilidad jurídica de que el Municipio decida enajenarlas cuando no sean útiles para fines públicos, previo acuerdo del Ayuntamiento y siempre que se cuide que la distribución equitativa, entre las diversas zonas de los centros de población, de las superficies necesarias para los fines de prestación de los servicios públicos y la dotación de espacios suficientes para el esparcimiento para la población.

Sobre el particular es importante señalar que se ha constatado que, entre los predios en cuestión, los marcados con los números de registro patrimonial 195 y 196; el marcado con el número 394, que ha sido empleado como oficina del Registro Civil, así como los identificados con los números patrimoniales 28 y 29, que se ubican en la colonia Los Sauces, a la fecha en que se suscribe este documento se utilizan para la prestación de servicios públicos o tareas relacionadas con la administración pública. El resto de los inmuebles listados en este documento muestran la condición de lotes baldíos, y por tal razón se considera que su desincorporación del régimen del dominio público, y su subsecuente transferencia al régimen de dominio privado con fines de enajenación *ad corpus*, no afecta ni la estructura urbana, ni el acceso a los servicios, ni el bienestar general de la población, por lo que no solo es posible, sino conveniente su enajenación para el cumplimiento de obligaciones legalmente exigibles a cargo del municipio, que implique la no distracción de recursos financieros que servirán para sufragar los proyectos de infraestructura y prestación de servicios que requieren los vallartenses, además que el Ayuntamiento cumpla cabalmente con sus obligaciones de pago, en especial la ejecutoria de amparo del 27 de febrero del 2014, la cual causó estado el 9 de mayo del 2014, dictada dentro del juicio de amparo indirecto 634/2013 por parte del Juez Quinto de distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco.

En el caso de los predios registrados con número 195 y 196, así como el ubicado sobre la calle Pelicano (a escasos cien metros hacia el sur del centro comercial denominado "Macroplaza Puerto Vallarta"), que actualmente son empleados para albergar el taller municipal, el rastro y la Dirección de Servicios Públicos del municipio, es importante mencionar que existen proyectos para trasladar dichas funciones a otros inmuebles del dominio público de la comuna vallartense, sin causar afectaciones en las tareas que competen a la administración pública. Sobre el tema particular del servicio público de rastro es preciso recordar que el municipio, junto con los interesados en esta importante tarea, ha venido gestionando la construcción y equipamiento de un nuevo rastro en terrenos correspondientes al Ejido Las Palmas.

Tampoco se pasa por alto que el ya invocado Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sus artículos 228 y 251, ordena que cualquier acción urbanística se proyecte y realice de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, o bien, que los proyectos definitivos de urbanización sean aprobados por el máximo órgano de gobierno, cuando éstos impliquen alguna modificación en el uso de suelo establecido en el correspondiente plan.

En atención a tales previsiones, en los párrafos precedentes se ha consignado el uso de suelo que actualmente se reconoce a cada uno de los predios que serán objeto de enajenación al ejecutarse el presente acuerdo edilicio. Dichos destinos, como puede

observarse, son congruentes con el uso privado que podría darles la persona jurídica que este instrumento designa como destinatario de la dación en pago que se propone.

Conforme al artículo 91 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y para los efectos de la fiscalización superior, dentro de los treinta días posteriores a la transmisión de dominio de cualquier inmueble el Ayuntamiento debe comunicarlo al Congreso del Estado y remitir copia certificada del dictamen, así como del acta de la correspondiente sesión del Ayuntamiento que autorizó el correspondiente acto jurídico.

En mérito de todo lo antes expuesto, y conforme a las previsiones de los artículos 35 y 36, fracciones V y VI de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se someten a la consideración de los ciudadanos municipales del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta, para su aprobación mediante el voto favorable de la mayoría calificada de los integrantes de ese órgano de gobierno, los siguientes puntos concretos de

ACUERDO

PRIMERO.-Se autoriza la desincorporación del régimen de dominio público, y su consecuente catalogación en el régimen de dominio privado, de los bienes inmuebles pertenecientes al municipio que se describen en el cuerpo del presente instrumento, y cuya relación es la siguiente:

- Predio de 6,023.44 metros cuadrados, ubicado en la confluencia de la avenida México y la calle Geranio, al que corresponde el número 196 en el registro del patrimonio inmobiliario del municipio.
- Predio de 8,190.00 metros cuadrados, ubicado en la confluencia de las calles Clavel y Geranio, identificado con el número 195 en el correspondiente registro patrimonial del municipio.
- Predio de 6,440.0 metros cuadrados, con número de registro 28 en el inventario inmobiliario, ubicado en la calle Pelicano, en la colonia Los Sauces, cuyas vertientes norte, sur y oriente se encuentran comprendidas dentro de la circunvalación de la vialidad denominada Calle Retorno de los Albatros.
- Predio de 24,805.36 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida del Parque, donado al municipio en cumplimiento de las obligaciones legales suscitadas en virtud de las acciones urbanísticas promovidas por la empresa GVA Desarrollos en el Distrito Urbano número 3 de la ciudad de Puerto Vallarta.
- Predio de 10,355.05 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida Palmares, donado al municipio en cumplimiento de las obligaciones legales suscitadas en virtud de las acciones urbanísticas promovidas por la empresa GVA Desarrollos en el Distrito Urbano número 3 de la ciudad de Puerto Vallarta.
- Predio de 4,196.61 metros cuadrados, ubicado sobre la carretera a Barra de Navidad, dentro del desarrollo denominado Coto San Xoaquín, al que se ha asignado el número de control patrimonial 908.

Los datos específicos de la identificación, registro y valor de los inmuebles se anexan al cuerpo de este instrumento y forman parte constitutiva de él para todos los efectos legales.

SEGUNDO.- Se ordena al Departamento de Patrimonio, con la concurrencia de la Tesorería Municipal, que realice la actualización de los avalúos emitidos por perito autorizado, y la obtención de certificados recientes de libertad de gravamen ante el Registro Público de la Propiedad de los predios a los que se refiere el resolutivo anterior, y en coordinación con la Dirección General de Ecología y Ordenamiento Territorial o con el Catastro Municipal, efectúe las gestiones necesarias para la adecuada delimitación e identificación geográfica de los citados inmuebles.

TERCERO.- Se autoriza la enajenación *ad corpus*, bajo la modalidad de dación en pago en favor de la persona jurídica denominada *Tecnología en Proyectos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable*, de los bienes inmuebles referidos en el primer resolutivo del presente acuerdo, en la inteligencia de que dichos bienes se transmiten en propiedad plena, libres de limitaciones de dominio y de todo gravamen, y que su utilización, conforme a lo previsto en los instrumentos normativos emitidos por el gobierno y la administración pública municipal, así como por las autoridades competentes en materia urbanística, es susceptible de aprovechamiento privado, por corresponder a los usos mixto comercial, habitacional en su modalidad horizontal, o bien, habitacional de densidad alta.

CUARTO.- Una vez que, en cumplimiento del resolutivo cuarto de este acuerdo, se encuentren debidamente actualizados los avalúos de los inmuebles cuya enajenación se autoriza como dación en pago en favor de la persona jurídica denominada *Tecnología en Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V.*, la Tesorería deberá asegurarse que sea pagada a la Hacienda Municipal la diferencia de valor que resulte entre la sumatoria total de los valores de los inmuebles entregados, sobre los adeudos que el Municipio tiene con la mencionada sociedad anónima, en caso de que dicha resta arroje como resultado un saldo favorable para el Municipio.

QUINTO.-Se autoriza la desincorporación del régimen de dominio público, y su incorporación al régimen de dominio privado, con las salvedades y bajo el procedimiento que detalla este resolutivo, de los bienes inmuebles pertenecientes al Municipio de Puerto Vallarta, a los que corresponde los números de registro 29, 132, 304, 394, 428, 483, 484 y 645, así como el número 14 por lo que corresponde a las fracciones IX-A y IX-B, y el inmueble de 3,905.47 metros cuadrados ubicado frente al proyecto de ampliación de la avenida Las Flores, cuyas características y descripción han sido detalladas en el cuerpo del presente instrumento, además del inmueble de 6,934.87 metros cuadrados que se ubica frente a un tramo de la carretera Puerto Vallarta - Tepic en la zona de la Delegación Municipal de Las Juntas, con las características que también detalla este instrumento en su parte expositiva.

En este mismo acto, se instruye a la Tesorería Municipal para que, conforme a las previsiones de los artículos 82, fracción IV, y 83 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, constituya con los inmuebles a los que se refiere el párrafo anterior, las cuentas en administración que sean necesarias para administrar transitoriamente dichos bienes, sin la posibilidad de gravarlos o afectarlos en garantía, ni de ejercer sobre ellos algún tipo de embargo, secuestro o afectación, hasta que se cumpla cabalmente con los fines expresamente previstos en el presente instrumento, en el entendido de que aquellos bienes que son desincorporados para cumplir con ellos el pago de adeudos, no podrán asignarse a un destinatario distinto que no sean los acreedores expresamente señalados en el resolutivo siguiente, y respecto de aquellos sobre los que se autoriza su venta, no podrán ser afectos a un fin distinto de ese, pues su enajenación está justificada exclusivamente en el interés de obtener como producto de ellos los recursos financieros que requiere el municipio para sufragar obras de infraestructura y solventar las erogaciones por la ejecución de programas sociales.

SEXTO.-Se autoriza la enajenación *ad corpus*, bajo la figura jurídica de la dación en pago en favor de los acreedores del municipio que determine el Ayuntamiento, de los bienes inmuebles pertenecientes al Municipio de Puerto Vallarta, a los que corresponde los números de registro 29, 428, 483 y 484, así como el número 14 por lo que corresponde a las fracciones IX-A y IX-B, y el inmueble de 3,905.47 metros cuadrados ubicado frente al proyecto de ampliación de la avenida Las Flores, cuyas características y descripción han sido detalladas en el cuerpo del presente instrumento. El valor de estos inmuebles será determinado mediante avalúo elaborado por perito valuador acreditado, de acuerdo con lo previsto en el resolutivo noveno de este instrumento.

SÉPTIMO.- Se autoriza la enajenación, por la vía de la venta *ad corpus* y a través del procedimiento señalado en el resolutivo siguiente, de los bienes inmuebles identificados con los números de registro patrimonial 132, 304, 394 y 645, así como del predio de 6,934.87 metros cuadrados que se ubica frente a un tramo de la carretera Puerto Vallarta - Tepic en la zona de la Delegación Municipal de Las Juntas, cuyas características se encuentran descritas en el cuerpo del presente instrumento.

OCTAVO.- Se faculta al Tesorero Municipal para que, con apego a los preceptos legales en los que éste se fundamenta, emita las disposiciones administrativas pertinentes para ejecutar la enajenación a la que se refiere el resolutivo anterior, cuidando en todo momento el interés municipal, en el entendido de que la venta de los inmuebles podrá hacerse de cada uno por separado, o agrupados en uno o más bloques o conjuntos, en cuyo caso el adquirente deberá garantizar un pago cuya cuantía sea al menos el equivalente a la sumatoria de los valores de todos los predios que conformen el bloque o conjunto respectivo, de acuerdo con los valores consignados en este instrumento, o establecidos mediante avalúo elaborado por perito valuador debidamente acreditado, conforme a las previsiones del resolutivo siguiente. El procedimiento de enajenación será supervisado en todas sus etapas por la Contraloría Social del Municipio.



NOVENO.- Se faculta al Tesorero Municipal para que ordene la realización de avalúos de los bienes inmuebles listados en el presente acuerdo, cuyo valor no hubiere sido consignado expresamente en este instrumento. Dichos avalúos deberán ser elaborados y suscritos por uno o más peritos valuadores debidamente acreditados.

DÉCIMO.- Se instruye al Presidente Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento y al Tesorero Municipal, así como al Síndico y/o a alguno de los apoderados designados por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta a través del acuerdo edilicio 0191/2013, para que de manera conjunta o separada, suscriban la documentación inherente al cumplimiento del presente instrumento, incluida la formalización en escritura pública de los bienes inmuebles a enajenarse, y la celebración de todo tipo de convenios, contratos, acuerdos y transacciones judiciales que resulten pertinentes para los fines estipulados en este documento.

UNDÉCIMO.- Se instruye al Secretario General para que dentro de los treinta días posteriores a la transmisión de dominio de los inmuebles, remita al Honorable Congreso del Estado copias certificadas de la documentación inherente a la aprobación y ejecución del presente acuerdo.

DUODÉCIMO.- Se instruye al titular de la Dirección Jurídica del Municipio para que una vez formalizados los acuerdos adoptados en la presente y en particular transmitidos los inmuebles en los términos apuntados realice las gestiones necesarias ante las autoridades administrativas, judiciales o jurisdiccionales competentes, para que se tenga por cumplidas las obligaciones financieras del municipio que en virtud de este acuerdo serán atendidas bajo la figura jurídica de la dación en pago, incluido el cumplimiento de las sentencias dictadas en contra del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, dentro de los expedientes referidos en el cuerpo del presente instrumento.


Se formula la presente iniciativa en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, a los dos días del mes de febrero del año dos mil quince.

Atentamente

(RÚBRICA)

Lic. Ramón Demetrio Guerrero Martínez
Presidente Municipal

Notifíquese.-

SECRETARIAMENTE
PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 3° DE FEBRERO DE 2015
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

MTRO. VÍCTOR MANUEL BERNAL VARGAS.
C. VALLARTA, JAL.

C.o.p.-Expediente