

Miembros Integrantes del Honorable Ayuntamiento

Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco

Presentes.

El que suscribe, de conformidad a lo establecido en los artículos 41 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y 83 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito presentar la siguiente:

INICIATIVA DE ACUERDO EDILICIO

La cual tiene como finalidad que el Pleno del Ayuntamiento autorice la suscripción de todos los actos jurídicos y/o administrativos necesarios para obtener la titularidad de los derechos sobre la afectación que se realizarán a la Parcela 653 Z2 P/4 del Ejido de Ixtapa, por el trazo de la Avenida México.

Propuesta que se realiza ante ese Honorable Ayuntamiento, posee el sustento en los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

I.- En sesión ordinaria que se desarrolló el pasado 16 de diciembre de 2020 dos mil veinte, el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante punto 6.7 que se desahogara en la orden del día para el desarrollo de esa sesión, se puso a consideración de sus integrantes, la posibilidad de negociar con el entonces propietario de la Parcela 653 Z2 P/4 del Ejido de Ixtapa, el C. Guillermo Navarro Chavira, cuyo inmueble para efectos de la presente se le podrá denominar como "La Parcela".

Al posicionamiento respecto del asunto mencionado previamente, recayó el acuerdo edilicio número 394/2020.

II.- Que de conformidad al seguimiento de las encomiendas que derivan del acuerdo edilicio señalado en el párrafo anterior, nos percatamos por parte del afectado que estaba realizando una transacción de compraventa con la empresa Meridian Residencial, S.A. de C.V., es por ello que se esperó a que se concluyera el acto jurídico enunciado.



PUERTO
VALLARTA
Ayuntamiento Municipal 2018 2021

2-6
227
SINDICATURA
MUNICIPAL
PUERTO VALLARTA

III.- Actualmente el propietario de "La Parcela" es la empresa denominada Meridian Residencial, S.A. de C.V.

IV.- "La Parcela" posee una superficie de conformidad a los documentos de propiedad de 2,889.54 metros cuadrados, sin embargo, por levantamiento realizado por la Dirección de Proyectos Estratégicos se confirma que la superficie real es de 2,887.28 metros cuadrados, y que la afectación que necesita efectuar a "La Parcela" es por una superficie de 1,444.79 metros cuadrados que representa un 50.04% respecto del terreno, fracción de terreno que en lo sucesivo se le podrá denominar como "La Afectación", y que resulta considerable.

Ahora bien, derivado del cálculo mencionado respecto de "La Afectación", la empresa afectada se quedaría con el 49.96% de la superficie de "La Parcela" y que representa la suma de 1,442.49 metros cuadrados.

V.- Actualmente "La Parcela" posee un uso de suelo "Comercial y de Servicios" esto de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" aprobado por ese H. Ayuntamiento y publicado en la Gaceta Municipal respectiva a la Edición Año 3, Número 18, Extraordinaria, en su Tomo 01.

Señalado el uso de suelo en el párrafo anterior, a "La Parcela" le corresponde otorgar un 13% de la superficie bruta, de conformidad con la fracción II del artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, lo cual representa 375.34 metros cuadrados, sin embargo, el objeto principal de esta iniciativa, es lograr obtener la titularidad de "La Afectación", por lo que se tomará dicha superficie a cuenta de áreas de cesión para destino, que es lo que le corresponde a "La Parcela" entregar debido al uso de suelo actual, es por lo que si un futuro llegase a variar el uso de suelo de "La Parcela", ya sea que si de ello deriva en que aumente el porcentaje a entregar, deberá la empresa entregar la superficie faltante, y por el contrario, si disminuyera el porcentaje de superficie a entregar, no se podrá exigir al municipio el regreso de superficie o la compensación de ella, o bajo ningún otro concepto.

VI.- Entonces la propuesta de la presente iniciativa será que la superficie de "La Afectación" que consta de 1,444.79 metros cuadrados, 375.34 metros cuadrados serán tomados a cuenta de áreas de cesión para destino y los 1,069.45 metros cuadrados restantes serán pagados a través de un crédito fiscal para emplearse en contribuciones municipales propias o de un tercero, esto a través de los instrumentos idóneos.



En atención a la propuesta en mención, el Código Urbano para el Estado de Jalisco menciona lo siguiente en el segundo párrafo de su artículo 178 establece que *"Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización."* sic, que al caso concreto creemos aplicable ya que resulta aplicable, ya que dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1", ya referido con anterioridad y que se encuentra vigente, se estipula dicha afectación para realizar una vialidad primaria que ya conocemos actualmente como Avenida México, es por consecuencia que resulta de interés público por razones de movilidad y comunicación terrestre.

Habiendo expuesto, el fundamento de la procedencia de entrega de 375.34 metros cuadrados de "La Afectación" a cuenta de áreas de cesión para destino, falta asentar la fundamentación para adquirir el restante de 1,069.45 metros cuadrados de forma onerosa, para ello la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establece que *"el precio pactado no exceda del valor que le asigne el avalúo comercial que practique un perito valuador"* sic, para ello será necesario que se realice el mismo, a través del perito valuador que llevará a cabo la valuación de "La Parcela" y/o de "La Afectación", y cuyo valor de operación para hacer constar el crédito fiscal, servirá como base para el valor de operación de acuerdo a lo expuesto previamente, cuidando siempre que no exceda el valor del mismo.

VII.- Por último, debido a que se trata de una afectación por nuestra reglamentación de ordenamiento territorial y urbano, se considera necesario que el Municipio asuma los gastos relativos a la escrituración para adquirir la propiedad, así como demás erogaciones relativas, toda vez que la misma resulta necesaria para concretar el cumplimiento del instrumento de planeación urbana que rige esa zona, y poder de esta forma contar con la titularidad de los derechos sobre "La Afectación".

Una vez expresado todo lo anterior, me permito presentar para su aprobación, los siguientes:

3.6
229



SINDICATURA
MUNICIPAL
VALLARTA

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Presidente Municipal Interino, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, suscriban el Convenio de Colaboración y el respectivo contrato en términos de lo expuesto de la presente iniciativa con la empresa propietaria de "La Parcela", así como para que plasmen en los mismos las disposiciones necesarias a fin de salvaguardar los derechos del municipio.

SEGUNDO.- Se autoriza y se instruye al Presidente Municipal Interino, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, para que de forma conjunta o separada, según competan a sus funciones, para que realicen y suscriban todos los actos jurídicos, contratos y convenios sin importar su naturaleza, y que sean necesarios para que el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, adquiera la propiedad y posesión de los derechos sobre "La Afectación", así como lograr los objetivos de la presente iniciativa.

TERCERO.- Se autoriza y se instruye a la Tesorería Municipal, para que efectúe las modificaciones presupuestales que en su caso fueran necesarias, así como para que realice todas las erogaciones necesarias para que el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, adquiera la titularidad de los derechos sobre "La Afectación", así como para que se realice el total cumplimiento del presente acuerdo edilicio.

CUARTO.- Se aprueba emitir la declaratoria de incorporación de bienes al dominio público de "La Afectación", una vez que se hayan adquirido de manera formal los derechos sobre las mismas.

QUINTO.- Se instruye a las autoridades municipales correspondientes conforme a la normatividad, efectuar la publicación en la Gaceta Municipal "Puerto Vallarta, Jalisco" de la declaratoria mencionada en el punto de acuerdo anterior.

ATENTAMENTE

PUERTO VALLARTA, JALISCO; A 29 DE JUNIO DE 2021.

LIC. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ.

SINDICO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.





El Puerto
Que Queremos

El Ayuntamiento de El Puerto de Vallarta, Jalisco, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano, emite el presente documento con el fin de dar a conocer el resultado de la revisión de los planos de fraccionamiento de terrenos que se encuentran en trámite de registro en el Registro Público del Estado de Jalisco.

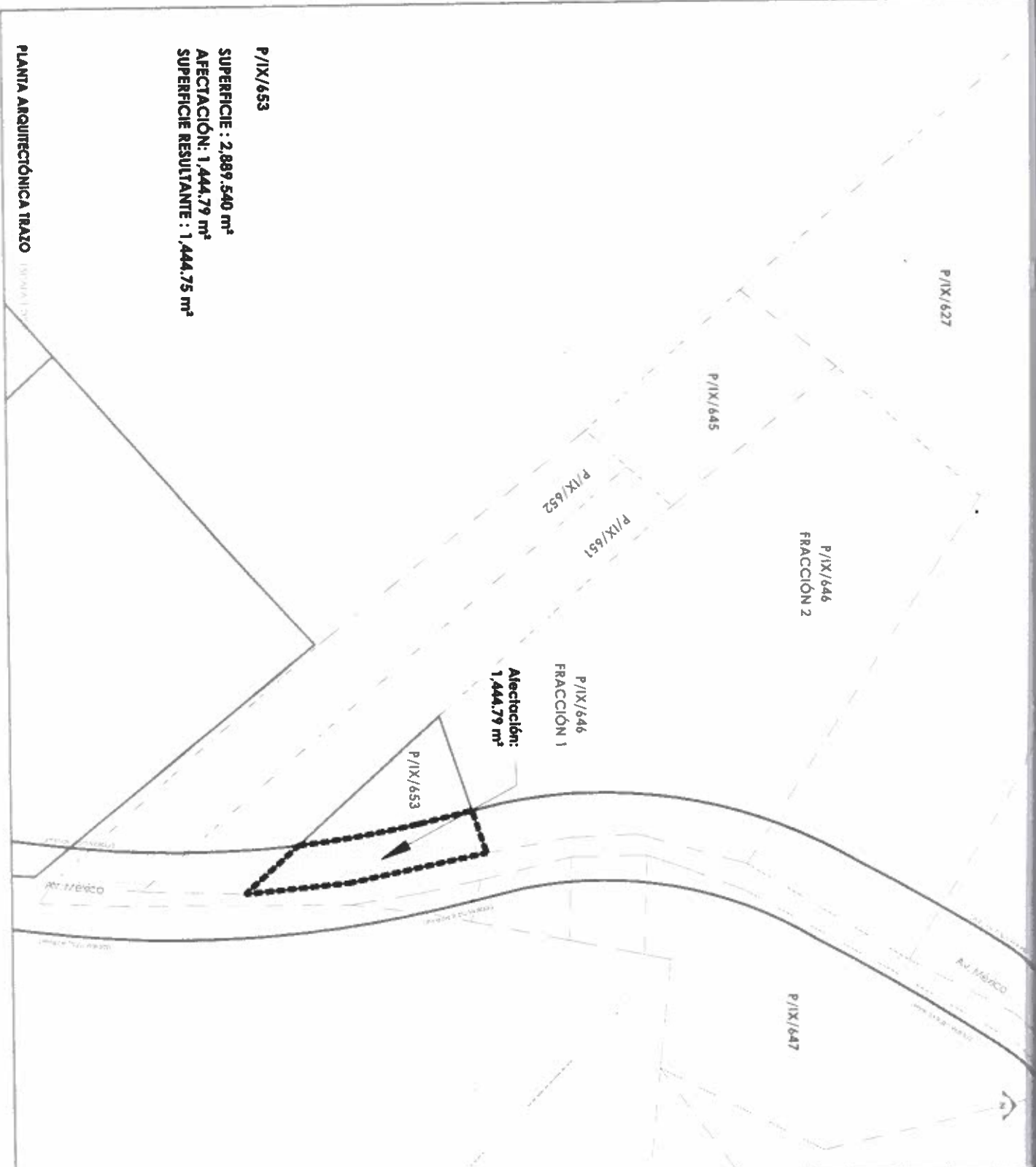
Elaborado por: **Arq. Wilfredo Guzmán (2011)**
Fecha de elaboración: **enero 2014**

Descripción:
Arq. Guillermo Sánchez Guerrero
Arq. Wilmer G. Alcaz Hernández

Ubicación:
Av. México desde Av. Independencia hasta Av. Guadalupe, Nuevo Vallarta, Jalisco.

Carácter:
Afectación de Parcela por derecho de uso de Av. México

Uso:
5



P/IX/653
SUPERFICIE : 2,889.540 m²
AFECCIÓN: 1,444.79 m²
SUPERFICIE RESULTANTE : 1,444.75 m²

PLANTA ARQUITECTÓNICA TRAZO

230
7-6