

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 1 de 11.

---

**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE TONALÁ, JALISCO.  
PRESENTE.**

La suscrita, Regidora Leticia Elizabeth Grajeda Delgadillo, en uso de la facultad que me confieren los artículos 41 y 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 52 y 94 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco y 17 bis, 82 fracción II, 83 del Reglamento para el Funcionamiento Interno de Sesiones del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, someto a la consideración de este Ayuntamiento la presente Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba **la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento**, de conformidad con la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

En la actualidad, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades, la urbanización ha crecido a pasos agigantados y, en algunos casos, de forma desordenada, lo cual ha generado diversos problemas de difícil solución y que implican un gran reto para los diferentes países o estados.

El desarrollo urbano en el Estado de Jalisco y, por ende, en nuestro Municipio ha sufrido

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
 Página 2 de 11.

también de la problemática mencionada en el párrafo que antecede, se han edificado asentamientos humanos sin orden y, desafortunadamente, **sin acatar la correspondiente y necesaria regulación o normatividad.**

Ahora bien, dado que el fenómeno urbanístico está ligado al de la industrialización y el progreso económico, **se hace indispensable que la construcción o edificación se gestionen y regularicen adecuadamente** a fin de facilitar la productividad y el desarrollo de las urbes.

En relación con lo anteriormente expuesto, en el Municipio de Tonalá, **la empresa Casas Javer S.A. de C.V. desarrolló diversas obras o edificaciones omitiendo el pago de los correspondientes permisos de construcción a favor de este Ayuntamiento, dando como resultado la cantidad de \$5´764,369.16 pesos** (cinco millones setecientos sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y nueve pesos 16/100 M.N.), dicho monto es el resultado de los siguientes desarrollos urbanísticos:

FRACCIONAMIENTO.	CONCEPTO.	NO. DE VIVIENDAS.	PERIODO.		TOTAL.
			2019.	2020.	
Loma Real II.	Licencia de Urbanización Loma Real II.	867	\$2´771,891.90		<b>\$2´771,891.90</b>
Loma Real II.	Alineamiento y Numero Oficial.	867	\$100,734.70		<b>\$100,734.70</b>
Loma Real II.	Edificación.	100	\$236,548.31		<b>\$236,548.31</b>
Loma Real II.	Edificación.	96	\$223,548.31		<b>\$223,548.31</b>
Loma Real II.	Edificación.	671		\$1´561,581.16	<b>\$1´561,581.16</b>
Loma Real II.	Régimen en Condominio.	867		\$410,855.22	<b>\$410,855.22</b>
Loma Real II.	Apertura de	867			<b>\$130,405.00</b>

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javier S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 3 de 11.

	cuentas prediales CNA y Aviso de Trasmisión.				
Loma Real I.	Edificación.	1			
Loma Real I.	Régimen en Condominio.	268			
Loma Real I.	Cambio Régimen en Condominio.	625	\$8,955.01		<b>\$8,955.00</b>
Loma Real I.	Habitabilidades.	736	\$74,691.58		<b>\$74,691.58</b>
Loma Real I.	Apertura de cuentas prediales CNA y Aviso de Trasmisión.	285	\$42,927.00		<b>\$42,927.00</b>
Loma Real I.	Habitabilidades.	352	\$48,275.07		<b>\$48,275.07</b>
Valle de Tonantzin.	Edificación.	45	\$137,622.47		<b>\$137,622.47</b>
Paseo Colo Tonalá.	Cambio Proyecto Edificación.	45	\$13,670.34		<b>\$13,670.34</b>
Paseo Colo Tonalá.	Habitabilidades.	90	\$2,845.73		<b>\$2,845.73</b>
Paseo Colo Tonalá.	CNA y Aviso de Trasmisión.	90	\$231.00		<b>\$231.00</b>
<b>TOTALES.</b>			<b>\$3'661,527.78</b>	<b>\$2'102,841.38</b>	<b>\$5,764,369.16</b>

En virtud de dicha omisión, **la empresa Casas Javier S.A. de C.V. ha manifestado su intención de regularizar susituación** de mora de pagos o contribuciones, por lo que ha ofrecido a este Ayuntamiento **ejecutar la obra de pavimentación de la calle Antonio Caso desde avenida Prolongación Gigantes hasta avenida Juan Gil Preciado, en la colonia Basilio Vadillo, en este Municipio de Tonalá, Jalisco.**

La obra de pavimentación mencionada en el párrafo que antecede, de acuerdo a la Jefatura de Costos y Presupuestos, dependiente de la Dirección de Construcción de la Dirección General de Obras Públicas de este H. Ayuntamiento, **si la ejecutara el propio Municipio, tendría un**

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 4 de 11.

---

**costo superior a los \$5´359,886.22 pesos (cinco millones trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos ochenta y seis pesos 22/100 M.N.),** lo anterior es así, al considerar que la empresa en su calidad de persona moral urbanizadora tiene la posibilidad de disponer de precios accesibles por encontrarse en el mercado del ramo.

A su vez y en consideración de las cantidades señaladas, **la diferencia entre las mismas, es decir, la cantidad de \$404,482.94 pesos (cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 94/100 M.N.), sería cubierta en efectivo** por la empresa Casas Javer S.A. de C.V. a favor de este Municipio.

Ahora bien, cabe hacer mención de que **las estimaciones presupuestales de ingresos de cada ejercicio fiscal correspondientes a impuestos, derechos, productos y aprovechamientos,** señalados también como recursos propios han alcanzado, en su punto más alto, **niveles que van del 50% al 54% del total del padrón cautivo que se tiene en los últimos diez años, por lo que hace prácticamente imposible generar condiciones presupuestales para ejercer recursos correspondientes a inversión pública productiva y, como consecuencia, se impide avanzar en los requerimientos ciudadanos relacionados a los servicios públicos, tales como mejorar las condiciones de las vialidades en nuestro Municipio.**

Sin duda, una de las acciones desde el marco de competencia del gobierno municipal que representa una particular trascendencia, es la ejecución de la obra pública, en ese orden de ideas entendemos por obra pública municipal como *“la serie de trabajos que realiza la administración municipal por sí o por medio de terceros, con recursos propios o de manera conjunta con otras instituciones públicas, con el objeto de construir, modificar o conservar bienes inmuebles o instalaciones que se utilicen para la prestación de un servicio público municipal o que fomenten el desarrollo económico del Municipio o la región.”*

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 5 de 11.

---

*“En tal sentido, la finalidad de la obra pública municipal es la satisfacción de las necesidades en el nivel correspondiente, procurando la realización de la infraestructura, además el equipamiento urbano para la introducción y la eficaz prestación de un servicio público municipal.”<sup>1</sup>*

Asimismo, es importante puntualizar que, si bien es cierto que el Ayuntamiento debe buscar alternativas de ingresos mediante programas o recursos de carácter extraordinario y federal, la presente administración, en el pasado mes de diciembre de 2018, **ingresó requerimientos de fondos por concepto de obra pública sin que hasta el momento se hayan recibido, lo que permitiría resolver este tipo de necesidades tan urgentes para la ciudadanía Tonalteca.**

Es por lo anterior que **la presente administración**, preocupada por la situación actual de las finanzas del Municipio, **hemos considerado que la suscripción del convenio de compensación**, materia de la presente iniciativa, **es una alternativa de gradual solución a tan preocupante problemática.**

En virtud de lo ya señalado, se hace necesario mencionar lo que al efecto establece la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:**

*“Art. 115.-...*

*II.- Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.*

*...*

*III.- Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:...*

*g).- Calles, parques y jardines y su equipamiento.*

---

<sup>1</sup> Derecho Municipal Mexicano, Eduardo López Sosa, Editorial Porrúa.

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 6 de 11.

---

...

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley.

...

V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:..

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;...”

A su vez, la **Constitución Política Del Estado De Jalisco** estipula lo siguiente:

“Art. 73. El municipio libre es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

“Art. 80. Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

...

IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;...”

“Art. 89.

...

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen conforme a la ley.”

Por su parte, la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco** establece lo siguiente:

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 7 de 11.

---

*“Artículo 38. Son facultades de los Ayuntamientos:..*

...

*II. Celebrar convenios con organismos públicos y privados tendientes a la realización de obras de interés común, siempre que no corresponda su realización al Estado, así como celebrar contratos de asociación público-privada para el desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura o de prestación de servicios o funciones, en los términos establecidos en la legislación que regula la materia;...*”

A su vez, el **Código Urbano para el Estado de Jalisco** es claro en hacer referencia de lo siguiente:

*“Artículo 220. Cuando una empresa u organismo público o privado realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, previa autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.”*

Aquí es importante destacar que **el proyecto de la obra**, materia de la presente iniciativa, **cumple con lo señalado en el anterior precepto legal**, ya que la propuesta de pavimentación es **totalmente independiente de los proyectos de urbanización enlistados y YA REALIZADOS.**

Asimismo, el **Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco**, estipula lo siguiente:

*“Artículo 49.-Además de lo establecido en la legislación y normatividad aplicable, son facultades*

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 8 de 11.

---

y obligaciones del Ayuntamiento, las siguientes:

I. Prestar los servicios públicos municipales en condiciones de equidad y calidad, y conforme a la posibilidad presupuestal del municipio;

...

XXXIX. Aprobar la celebración de todo tipo de convenios o contratos para el mejor ejercicio de sus funciones, la realización de obras y acciones de interés general, la colaboración corresponsable con la ciudadanía para el cuidado de los espacios públicos o la prestación de los servicios públicos a su cargo...”

“Artículo 95.-La Sindicatura Municipal tiene como titular a un funcionario público denominado Síndico Municipal, el cual es encargado de vigilar y proteger los intereses y bienes públicos del municipio, además de representarlo legalmente en los contratos y convenios que suscriba, en todo acto en que el Ayuntamiento ordene su intervención, en los litigios de los que sea parte, así como procurar y defender los intereses municipales, teniendo las facultades siguientes:

...

IV. Representar al municipio en los contratos y convenios que suscriba y en todo acto en que sea indispensable su intervención, ajustándose a las órdenes e instrucciones que en cada caso reciba del Ayuntamiento;...”

“Artículo 210.-La Dirección General de Obras Públicas tiene como titular a un funcionario público denominado Director General de Obras Públicas, el cual tiene las facultades siguientes:

...

IX. Delegar en los peritos de supervisión municipal la función de verificar de obras en el ámbito de su competencia;...”

De lo anterior se infiere que **el Ayuntamiento de Tonalá se encuentra plenamente facultado**



**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 9 de 11.

---

**para suscribir convenios y/o contratos, siendo la Sindicatura quien deberá realizar lo conducente a fin de formalizar el respectivo convenio compensación; correspondiendo a la Dirección General de Obras Públicas la supervisión de las acciones o actos, mismos que se llevarán a cabo conforme lo estipulado en el mencionado convenio.**

Por último es indispensable mencionar que la compensación es una “Institución con efectos liberatorios respecto de la obligación tributaria... la compensación opera cuando dos personas tienen simultánea, recíprocamente y por propio derecho los caracteres de acreedores y deudores, extinguiéndose las deudas hasta el límite de la menor”. ... .

De lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, de conformidad a lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 73, 80 y 89 de la Constitución Política Del Estado De Jalisco; artículos 38, 41 y 50 demás relativos de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículo 220 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como por los artículos 49, 52, 94, 95 y 210 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá y los artículos 17 bis, 82 fracción II, 83 del Reglamento para el Funcionamiento Interno de Sesiones del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, someto a su consideración la siguiente iniciativa de:

### **ACUERDO.**

**PRIMERO.-** Se aprueba la suscripción de un convenio de compensación fiscal entre este Ayuntamiento y la persona jurídica denominada Casas Javer S.A. de C.V.

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.

Página 10 de 11.

---

**SEGUNDO.-** Se instruye a Sindicatura para que, conforme a sus atribuciones, lleve a cabo la suscripción del convenio de compensación fiscal mencionado en el punto anterior del presente acuerdo, mismo que se sujetará a los siguientes lineamientos generales:

**a)** Se estipulará que la empresa Casas Javer S.A. de C.V. debe a este Ayuntamiento la cantidad de \$5´764,369.16 pesos (cinco millones setecientos sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y nueve pesos 16/100 M.N.);

**b)** Se establecerá que la empresa Casas Javer S.A. de C.V. llevará a cabo la obra de pavimentación de la calle Antonio Caso desde avenida Prolongación Gigantes hasta avenida Juan Gil Preciado, en la colonia Basilio Vadillo, en este Municipio de Tonalá, Jalisco;

**c)** La ejecución de dicha obra de pavimentación en las mencionadas vialidades, tendrá un costo de \$5´359,886.22 pesos (cinco millones trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos ochenta y seis pesos 22/100 M.N.), con lo cual se garantizará la calidad de la obra, así como que la misma se realice de acuerdo a lo establecido en el correspondiente proyecto ejecutivo;

**d)** A su vez y en consideración de las cantidades señaladas, la diferencia entre las mismas, es decir, la cantidad de \$404,482.94 pesos (cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 94/100 M.N.), será cubierta en efectivo por la empresa Casas Javer S.A. de C.V. a favor de este Ayuntamiento;

**e)** En el supuesto de que el costo de la ejecución de la obra sea menor o mayor a la cantidad establecida en el proyecto ejecutivo, se deberán de hacer los ajustes correspondientes a la obligación pecuniaria establecida en el inciso anterior; y

**f)** El inicio de la obra de pavimentación de la mencionada vialidad será, a más tardar, el día 14 (catorce) del mes de octubre del presente año, teniendo como su fecha de finalización y entrega de la misma al Ayuntamiento por parte de la empresa Casas Javer S.A. de C.V., a más tardar, el día 15 (quince) del mes de enero del año de 2020 (dos mil veinte).

**TERCERO.-** Se instruye a la Dirección General de Obras Públicas para que, conforme a sus

**Asunto:** Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.  
Página 11 de 11.

---

atribuciones, lleve a cabo la supervisión de las acciones o actos a fin de verificar que los mismos se lleven a cabo conforme lo estipulado en el mencionado convenio de compensación fiscal.

**CUARTO.-** Se faculta al Presidente Municipal, Secretario General, Síndico y Tesorero de este Ayuntamiento a suscribir la documentación inherente al cumplimiento del presente acuerdo.

**ATENTAMENTE.**

**SALÓN DE SESIONES DEL AYUNTAMIENTO DE TONALÁ, JALISCO.**

**Octubre de 2019.**

**“Tonalá, Año de la Igualdad de Género en Jalisco”.**

**REGIDORA LETICIA ELIZABETH GRAJEDA DELGADILLO.**

La presente hoja de firma corresponde a la Iniciativa de Acuerdo Municipal con Dispensa de Trámite que aprueba la suscripción de un convenio de compensación con la empresa Casas Javer S.A. de C.V., respecto de un crédito compensatorio a favor del Ayuntamiento.