

DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, COLIMA.

ACUERDO

QUE APRUEBA LA DESAFECTACIÓN Y DESINCORPORACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE UNA SUPERFICIE DE 13,794.40 M² DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-163-002-000 DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, ASÍ COMO SU ENAJENACIÓN A LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PACÍFICO, A.C.

C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ, Presidente Municipal de Colima, a sus habitantes, sabed:

Que el Honorable Cabildo Municipal se ha servido dirigirme para su publicación el siguiente:

ACUERDO

MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA DESAFECTACIÓN Y DESINCORPORACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, DE UNA SUPERFICIE DE 13,794.40 METROS CUADRADOS CORRESPONDIENTE AL PREDIO UBICADO SOBRE LA AVENIDA MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA SIN NÚMERO, IDENTIFICADO COMO LOTE 02 DE LA MANZANA 163, DEL FRACCIONAMIENTO LOS GIRASOLES, CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-163-002-000.

El Honorable Cabildo Municipal de Colima, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 87, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Colima; 45, fracción I, inciso a), y 116 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 132, 133, fracción III, 136, 137, 138 y 140 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; ha tenido a bien aprobar el presente Acuerdo, conforme a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que recibimos de la Secretaria del H. Ayuntamiento LICDA. ESMERALDA CÁRDENAS SÁNCHEZ, el memorándum número 02-S-1450/2018, de fecha 08 de noviembre del 2018, por el cual turnó a esta Comisión, el memorándum número 02-P-OM-156/2018, de fecha 07 de noviembre del año en curso suscrito por la LAE. MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL Oficial Mayor por el cual informa lo siguiente:

"1. En Sesión Ordinaria celebrada por el H. Cabildo del Municipio de Colima, que tuvo verificativo el día 10 diez de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, se aprobó incorporar como sexto punto del orden del día, la Enajenación, reconociendo el derecho del tanto al ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, en su carácter de Representante Legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, Asociación Civil, y en caso de no concretarse la venta, mediante Subasta Pública, del predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 2 de la manzana 163, del fraccionamiento Los Girasoles, con clave catastral 02-01-06-163-002-000 y superficie de 13,794.40 metros cuadrados.

2. Mediante Oficio OM-91/2018 de la misma fecha 10 de octubre del 2018, se notificó al ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, en su carácter de Representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, el acuerdo descrito en el antecedente anterior, para que en uso del derecho conferido en el segundo párrafo del artículo 36 de la Ley de Patrimonio Municipal, manifestará si era su deseo hacer uso del derecho del tanto como último propietario del citado inmueble.

3. Mediante escrito de esa misma fecha el ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, en su carácter de Representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, manifestó que era su deseo aceptar el derecho del tanto para adquirir el inmueble identificado como lote 2 de la manzana 163, ubicado sobre la avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, perteneciente al fraccionamiento los Girasoles en esta Ciudad de Colima, con clave catastral 02-01-06-163-002-000 y superficie de 13,794.40 metros cuadrados.

*4. Con fundamento en el artículo 158 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima, en fecha 11 once de octubre de 2018 dos mil dieciocho, por encontrarse inconformes con el Acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO del orden del día de la sesión ordinaria celebrada por el H. Cabildo del Municipio de Colima en fecha 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho, las entonces Regidoras **LUCERO OLIVA REYNOSO GARZA, MARÍA ELENA ABAROA LÓPEZ y ESMERALDA CÁRDENAS SÁNCHEZ**, entonces Munícipes integrantes del Cabildo, RECLAMARON LA NULIDAD del referido acuerdo, el que señalan como acto reclamado, y en el que sustancialmente argumentan violaciones al procedimiento porque, en su criterio, se infringieron los artículos 57, 73, 76 y 77 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima, mismas que, en obvio de repeticiones, se tienen como insertas y reproducidas en el presente ANTECEDENTE, por lo que, a su decir, conforme al numeral 156 del mismo cuerpo normativo, el acto reclamado es nulo.*

*5. Mediante sesión ordinaria celebrada a las 10:30 horas del día lunes 15 quince de octubre del 2018, se aprobó por unanimidad de los presentes, declarar **procedente la reclamación de nulidad** del acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO del orden del día de la sesión ordinaria celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho; asimismo, **declarar la nulidad del acuerdo** aprobado en el SEXTO PUNTO de orden del día de la sesión ordinaria*

celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho; así como **suspender en definitiva los efectos jurídicos** del acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO del orden del día de la Sesión Ordinaria celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho. En consecuencia **se aprobó sujetar** al régimen de dominio público el predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 2 de la manzana 163, del Fraccionamiento Los Girasoles, con clave catastral 02-01-06-163-002-000 y superficie de 13,794.40 metros cuadrados en esta Ciudad de Colima, Colima; ordenando su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

6. Con fecha 19 de octubre de 2018, en el cual el ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, en su carácter de representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., solicitó a la Oficialía Mayor se le indique el nombre del banco y el número de cuenta de ingresos del Municipio de Colima a efecto de que su representada deposite la cantidad correspondiente al 25% del valor base de la enajenación autorizada en el SEXTO punto del orden del día de la sesión ordinaria del H. Cabildo celebrada el 10 de octubre de 2018, así como la corrida de pagos mensuales a realizar a favor del Municipio de Colima.

7. Mediante memorándum No. 02-P-OM-146/2018, de fecha 22 veintidós de octubre de 2018, ésta Oficialía Mayor remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la solicitud del representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, en virtud de que no obran registros respecto a dicho trámite; precisando que dentro del proceso de entrega recepción que hiciera la persona que ocupó el cargo de Oficial Mayor durante la administración municipal 2015 – 2018, no refirió como trámite pendiente la solicitud que hace el interesado, ni tampoco entregó documentación relativa.

8. Que a través del memorándum No. S-1371/2018, de fecha 24 veinticuatro de noviembre de 2018, la Secretaria de este H. Ayuntamiento, informó a la Oficialía Mayor que según consta en el Acta de Cabildo número 153, dicho órgano colegiado aprobó la enajenación, reconociendo el derecho del tanto al **C. ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA**, en su carácter de Representante Legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, Asociación Civil, y en caso de no concretarse la venta, mediante Subasta Pública, del predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 2 de la manzana 163, del Fraccionamiento Los Girasoles, con clave catastral 02-01-06-163-002-000 y superficie de 13,794.40 metros cuadrados, en esta Ciudad de Colima, Colima.

Así mismo, informó que en dicho acuerdo se ordenó, se instruyera a la entonces Oficialía Mayor para que previo a que diera inicio al procedimiento de subasta pública, realizara la notificación personal del derecho del tanto del que gozan las personas señaladas en el artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, otorgándoles el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación personal del aviso de venta para que **puedan hacer uso de dicho derecho**. Acuerdo que al parecer fuera cumplido por la entonces Oficial Mayor, según se infiere del contenido del escrito del interesado, mediante oficio OM-91/2018. Y que no obstante lo anterior, según consta en el Acta de Cabildo número 156, dicho acuerdo de Cabildo fue declarado nulo en la sesión celebrada el 15 de octubre de 2018 por el propio Cabildo, declarando suspender en definitiva los efectos jurídicos del acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO del orden del día de la Sesión Ordinaria celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho y sujetando al régimen de dominio público el predio de referencia.

9. Que mediante oficio No. 02-P-OM-112/2018, de fecha 26 de octubre de 2018, ésta Oficialía Mayor dio respuesta a la petición formulada por el Representante Legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, haciéndole de su conocimiento que las condiciones en las que se le otorgó el derecho del tanto respecto a la venta del lote 02 manzana 163, ubicado en Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, perteneciente al fraccionamiento denominado "Los Girasoles", de esta Ciudad de Colima, contenidas en el Acta de Cabildo número 153, fueron declaradas nulas; no obstante lo anterior, se le precisó, que en el momento en que el H. Cabildo decida someter nuevamente a consideración la venta del referido predio, el derecho del tanto previsto en la Ley del Patrimonio Municipal y en el Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, le será respetado.

10. Que a través del escrito de fecha 29 de octubre del año en curso, recibimos en la Oficialía Mayor de este H. Ayuntamiento de Colima, la petición que suscribe el Ing. Rafael Alfonso Acuña Cepeda en su carácter de Representante Legal de la Universidad Autónoma del Pacífico Asociación Civil, quien manifiesta que desconocía la existencia del acuerdo de Cabildo que anulaba el respetar el ejercicio del derecho del tanto de su representada, y que continua el deseo de aquella de adquirir el lote de terreno ubicado en Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, perteneciente al fraccionamiento denominado "Los Girasoles", de esta Ciudad de Colima; en las mejores condiciones que determine la Entidad Municipal; por tal motivo, a fin de salvaguardar la garantía de audiencia de la Universidad Autónoma del Pacífico Asociación Civil, le solicito se turne a la comisión de Patrimonio Municipal el presente, a fin de que se dictamine respecto de la solicitud de enajenación del bien inmueble referido, y en caso de resultar procedente, dictamine sobre la desafectación, desincorporación y enajenación del predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 2 de la manzana 163, del fraccionamiento los Girasoles, con clave catastral 02-01-06-163-002-000, propiedad del H. Ayuntamiento de Colima.

SEGUNDO. Efectivamente del sexto punto del orden del día de la sesión ordinaria del H. Cabildo celebrada en fecha 10 de octubre de 2018, se desprende que se aprobaron los siguientes acuerdos:

1º El reconocimiento del derecho del tanto al **C. ING. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA**, en su carácter de Representante Legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, Asociación Civil, y en caso de no concretarse la venta, mediante Subasta Pública.

2º. El cambio del uso del suelo al terreno con clave catastral **02-01-06-163-002-000** a Comercios y Servicios Regionales (CR).

3º. Notificar a los CC. Oficial Mayor y Tesorero Municipal, a efecto de que, en conjunto con el Síndico Municipal, verifiquen que el procedimiento para la enajenación del bien se apegue a lo previsto en la normatividad vigente.

4º. Se instruye a la Oficialía Mayor para que, previo a que dé inicio al procedimiento de subasta pública, realice la notificación personal del derecho del tanto del que gozan las personas señaladas en el artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, otorgándoles el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación personal del aviso de venta para que puedan hacer uso de dicho derecho, debiendo levantarse acta para constancia.

Asimismo, se le instruye para que, una vez otorgado el derecho del tanto y, en caso de que este no sea ejercido, proceda a elaborar la convocatoria de Subasta Pública para la venta del bien inmueble materia del presente acuerdo, la cual deberá ser emitida de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Venta de Bienes Municipales.

5º. Se autoriza al Presidente Municipal, Síndico y Secretario del H. Ayuntamiento, para que signen la escritura pública de compraventa a favor de la persona que adquiera el inmueble materia del presente acuerdo; señalando como máximo el plazo de 3 años para pagar el bien inmueble y como mínimo aportar el veinticinco por ciento del importe total al inicio.

6º Notifíquese lo acordado al Tesorero Municipal para que, en caso de que se concrete la enajenación del inmueble que nos ocupa, ingrese al erario municipal el producto de la venta del mismo y realice las adecuaciones presupuestales correspondientes.

7º Notifíquese lo acordado a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que, en caso de que se concrete la enajenación del inmueble que nos ocupa, realice lo conducente a fin de lograr la escrituración del inmueble materia del presente acuerdo a favor de la persona que lo adquiera.

8º. Para efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del presente acuerdo.

TERCERO. Que anexo al memorándum de la Oficial Mayor se encuentra el memorándum No. DGAJ-583/2018 de fecha 05 de noviembre del año en curso emitido por el titular de la Dirección General de Asuntos Jurídicos quien a petición de la Oficialía Mayor, emite opinión legal, respecto a la solicitud que hace el representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, para ejercer su derecho del tanto.

En dicho documento, el funcionario municipal señala que el artículo 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios prevé que los actos administrativos surten sus efectos en tanto su nulidad no sea dictada por la autoridad administrativa o jurisdiccional competente; por su parte el artículo 156 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima prevé que los acuerdos y resoluciones del Cabildo se presumen válidos para todos los efectos legales y serán nulos cuando en el procedimiento se hayan dejado de observar las formalidades a que se refiere ese Reglamento.

De acuerdo con ese precepto, el principio de presunción de legalidad atribuido, en general, a los actos administrativos, lleva a entender que las resoluciones emitidas por las autoridades administrativas se pronunciaron de acuerdo con los requisitos legales, salvo prueba en contrario ante los tribunales administrativos o las autoridades correspondientes, y se apoya en que el orden jurídico fija a la autoridad administrativa un procedimiento a seguir antes de emitir sus resoluciones, reuniendo todos los elementos para la correcta aplicación de las disposiciones administrativas a los gobernados colocados dentro de sus supuestos normativos, con independencia del sentido de la resolución, que puede ser favorable al órgano de Estado o al particular.

Por otro lado, señala que el derecho a un debido proceso legal es el derecho humano más comúnmente infringido por el Estado. El debido proceso, o como lo llama la Corte Interamericana de Derechos Humanos, "el derecho de defensa procesal" es una garantía que debe estar presente en toda clase de procesos, no sólo en aquellos de orden penal, sino de tipo civil, administrativo o de cualquier otro. El derecho al debido proceso busca confirmar la legalidad y correcta aplicación de las leyes dentro de un marco de respeto mínimo a la dignidad humana dentro de cualquier tipo de proceso, entendido este como "aquella actividad compleja, progresiva y metódica, que se realiza de acuerdo con reglas preestablecidas, cuyo resultado será el dictado de la norma individual de conducta, con la finalidad de declarar el derecho material aplicable al caso concreto".

Luego entonces, el Director General de Asuntos Jurídicos percibe que al haber determinado la nulidad de un acto que incide en la esfera jurídica del gobernado sin haberse otorgado el derecho de audiencia y debido proceso legal, podría

verse controvertido ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima mediante el juicio de nulidad accionado por el particular afectado; impidiendo que por lo menos, en un lapso de dos años el Ayuntamiento de Colima se encuentre imposibilitado para ejecutar obras, acciones, servicios o inversiones sobre el bien inmueble debatido; y dado que dicho inmueble ha sido objeto de diversas controversias legales desde el año 2001, resulta más conveniente para el Municipio llegar a un acuerdo conciliatorio con el Ciudadano quien tiene el derecho de demostrar lo contrario a la pretensión de la administración pública, al amparo de la garantía de audiencia consagrada por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CUARTO. Que de acuerdo al primer párrafo de la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley; en relación a lo anterior, el artículo 87 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima establece que los Ayuntamientos tendrán la facultad exclusiva para decidir sobre la afectación, uso y destino de sus bienes, que podrán enajenar cuando así lo justifique el interés público y quede debidamente documentado en el dictamen respectivo.

QUINTO. Por otro lado, el artículo 5, en sus fracciones VI y VII, de la Ley de Patrimonio Municipal para el Estado de Colima, establece que es facultad del Ayuntamiento desafectar y desincorporar los bienes del dominio público, así como enajenar los bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal.

Por su parte, el artículo 7 de la citada Ley, establece que los bienes del patrimonio municipal se dividen en bienes del dominio público y bienes del dominio privado; estableciendo en su artículo 8 que los bienes del dominio público son todos aquellos que le pertenecen al Municipio y que están destinados al uso común o a la prestación de una función o servicio público; destacando en el artículo 9, fracción II, de la misma Ley de Patrimonio Municipal, que entre los bienes de dominio público se encuentran los inmuebles destinados por los Municipios a una función o servicio público y los equiparados a éstos conforme a la Ley en cita, como lo son las áreas de cesión para destinos donadas a las entidades municipales de acuerdo a los procesos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos.

También se establece en el artículo 10, del ordenamiento en comento, que los bienes del dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no estarán sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, mientras no varíe su situación jurídica. Y que los bienes del dominio privado, según lo dispone el arábigo 16, de la citada Ley, son todos aquellos que le pertenecen al Municipio y que no están afectos al dominio público o han sido desincorporados de éste; disposición que guarda perfecta relación con el artículo 35 de la Ley de Patrimonio Municipal de Colima, que establece que los bienes del dominio público podrán ser enajenados, previa desincorporación dictada por el Ayuntamiento conforme a lo que establece la Ley y el Reglamento respectivo, cuando por algún motivo dejen de servir para tal fin.

Así, se concluye finalmente que tanto los bienes de dominio privado como los bienes de dominio público, son constitucional y legalmente susceptibles de ser enajenados, en el caso de los segundos, siempre que previamente sean desincorporados.

SEXTO. El artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, establece que cuando se vaya a realizar la venta de un bien inmueble municipal, gozarán del derecho del tanto, el último propietario de un bien adquirido por el Municipio y los propietarios de los predios colindantes de terrenos que, habiendo constituido vías públicas municipales, hayan sido retirados de dicho servicio, o los bordos, zanjas, setos, vallados u otros elementos divisorios que se hubieran fijado como límites.

Por su parte, el artículo 8 del mismo Reglamento, dispone que son requisitos previos a la enajenación: a) Desincorporación previa del bien del régimen del dominio público. b) Autorización para la enajenación de bienes del patrimonio municipal, la cual sólo se obtendrá del Cabildo con la aprobación de cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes.

SÉPTIMO. Que el bien inmueble objeto del presente dictamen es propiedad de este Municipio de Colima, en razón de haberlo adquirido como área de cesión, correspondiente a la primera etapa del fraccionamiento Los Girasoles, mismo que, en fecha 06 de septiembre de 2000, el H. Cabildo autorizó su incorporación municipal, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 14 de octubre del año 2000.

Asimismo, a petición de la Universidad Autónoma del Pacífico, se autorizó la donación de los lotes 01 y 02 a dicha Universidad, mediante acuerdo de Cabildo del 13 trece de octubre del año 2000 dos mil, que se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del 14 catorce de octubre de ese mismo año. Sin embargo, la propiedad éstos predios fue sujeta a diversos conflictos legales que finalizaron con la incorporación al patrimonio municipal de dichos bienes inmuebles en favor del Municipio de Colima; antecedentes que se encuentran plasmados en el Acta de Cabildo No. 153, de fecha 10 de octubre de 2018.

OCTAVO.- Ahora bien, al aprobar declarar la nulidad del acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO de orden del día de la sesión ordinaria celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho, *-en el que se aprobó la enajenación, reconociendo el derecho al tanto al C. RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, en su carácter de*

representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, Asociación Civil, y en caso de no concretarse la venta, mediante subasta pública-, el Cabildo, no tomó en cuenta que el representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., RAFAEL ALFONSO ACUÑA CEPEDA, ya había ejercido el derecho del tanto, pues el mismo día 10 de octubre en que se aprobó la enajenación, **le fue notificado** por la Oficialía Mayor el oficio OM-91/2018, por el que se le respetó el derecho del tanto del que gozan las personas señaladas en el artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales; y fue ese mismo día que el particular en su carácter de Representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, Asociación Civil, **aceptó** ejercer el tal derecho.

Ante esta circunstancia, el acto administrativo aprobado por el Cabildo es una disposición normativa de alcance particular, por cuanto a que constituye una resolución de carácter concreta, personal y de cumplimiento optativo, dictada a petición de una persona determinada para la satisfacción de necesidades particulares, por lo que debe ser publicado para efectos del inicio de su vigencia en el Periódico Oficial "El Estado de Colima". No obstante que el acuerdo no ha sido publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", para efectos del inicio de su vigencia, al haber sido notificado al particular y constituirse en una resolución favorable al particular, como todo acto administrativo, gozan de la presunción de legalidad, salvo prueba en contrario; por ello ésta Comisión de Patrimonio Municipal considera que previo a declarar la nulidad del acuerdo aprobado en el SEXTO PUNTO de orden del día de la sesión ordinaria celebrada por el H. Cabildo el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho; y solo por el hecho de que el particular había ejercido ya su derecho del tanto; debió de respetarle su garantía de audiencia prevista en el artículo 14 constitucional.

NOVENO. Que según consta en la Cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, el lote identificado con clave catastral **02-01-06-163-002-000**, se encuentra ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 02 de la manzana 163, del fraccionamiento los Girasoles, tiene una superficie de 15,771.39 metros cuadrados, y cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte: 72.87 metros con calle Miguel de Cervantes Saavedra.

Al noreste: 99.84 metros con calle Miguel de Cervantes Saavedra

Al sureste: 112.45 metros con calle Octavio Colmenares

Al suroeste: 142.01 metros con predios del 014 al 027 de la manzana 333

Al Noroeste: 70.12 metros con lote 001 de la misma manzana 163

DÉCIMO.- El artículo 115 del Reglamento de Gobierno Municipal de Colima, dispone en su fracción VIII que es una facultad de la Comisión de Patrimonio Municipal poner a consideración del Cabildo los dictámenes para desafectar, desincorporar y enajenar los bienes que formen parte del patrimonio municipal; estableciendo en el artículo 99 que las comisiones propondrán al Cabildo los proyectos de solución a los problemas de su conocimiento, a efecto de atender todos los ramos de la administración pública municipal centralizada y paramunicipal, mediante la elaboración de los dictámenes sobre los asuntos que les sean turnados por el Secretario del Ayuntamiento.

En ese sentido, con la finalidad de contar con elementos suficientes para dictaminar los asuntos de su competencia, el artículo 67 del Reglamento señalado con anterioridad dispone que lo Regidores estarán facultados para solicitar a los titulares de las diferentes dependencias de la administración pública municipal centralizada y paramunicipal, la información que requieran y sea necesaria para el ejercicio de sus funciones, estando los funcionarios y servidores públicos obligados a proporcionarla. Por lo que, a fin de proponer a este cuerpo edilicio el dictamen relativo a la solicitud del representante legal de la Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., mediante memorándum No. R-MHUP-012/2018 y R-MHUP013/2018 de fecha 12 de noviembre del año en curso respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Dirección General de Obras Públicas y Planeación, emitieran su opinión respecto a la viabilidad para enajenar el bien inmueble materia del presente dictamen, dado el interés de la persona moral en adquirir el bien inmueble en comento haciendo uso de su derecho del tanto. Opiniones que fueron vertidas por dichas dependencias en el siguiente sentido:

1. Mediante memorándum No. 02-DGOPYP-29/2018, la Dirección General de Obras Públicas y Planeación manifestó que no obstante, que no se había concluido el proyecto del Programa Operativo Anual para el ejercicio fiscal 2019, existían obras prioritarias que la Ciudadanía colimense demandaba, como la rehabilitación, construcción y mejora de vialidades y espacios públicos, por lo que la ejecución de obras en dicho predio, no se encuentran contempladas como una de las obras próximas a ejecutarse.
2. Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante memorándum No. 02-DGDUMA-115/2018, señaló que no existía impedimento técnico para llevar a cabo la enajenación del predio señalado, debido a que el Programa Parcial de Urbanización del cual se desprende el predio consigna como Equipamiento Institucional (EI), y que desde la fecha en que se efectuó la donación a favor del Municipio, de conformidad con el artículo 147 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, el predio cuenta con las obras mínimas de urbanización requeridas para su vocacionamiento, sin embargo no le ha sido posible a la Entidad municipal, estatal o federal llevar a cabo la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las

funciones que se le fueron asignadas, por lo que de efectuarse la enajenación y propiciar la inversión privada se dotaría de los bienes y servicios que son de interés de los vecinos de la zona propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad. Asimismo refirió que el predio comprende parte de trazo que dará continuidad a la vialidad denominada Av. Miguel de Cervantes y Saavedra para entroncarse con la Avenida Ignacio Sandoval, por estar consignada así en el citado Programa Parcial de Urbanización del cual se desprende el predio en comento; por lo que de considerarse la enajenación, el Municipio deberá reservarse la superficie correspondiente como área de cesión para vialidad, que garantice la vialidad en la forma proyectada en el Programa Parcial de Urbanización denominado Girasoles.

Aunado a lo anterior, esta comisión municipal considera que las finanzas, no solo del Municipio de Colima, sino de todos los pertenecientes en la entidad, se encuentran en una situación que limita la posibilidad para destinar recursos en el mantenimiento de todos los inmuebles del Municipio, luego entonces la ejecución de obras en dichos lugares resulta aún más complicado. Así, dotar de equipamiento institucional en dicho predio, no solo implicaría la asignación de recursos para su construcción, también la ampliación al gasto corriente para la asignación de personal que atienda los servicios que se asignen y gastos de mantenimiento.

Por ello, establecer otras estrategias que permitan captar recursos para cumplir con los fines que constitucionalmente se nos han encomendado, como la venta de bienes inmuebles que no son utilizados para un fin público, constituye una alternativa para coadyuvar en la atención de las necesidades más apremiantes de la población, tal es el caso del servicio de alumbrado público y obra pública, e inclusive sanear las finanzas municipales derivadas de las deudas contraídas por administraciones pasadas.

DÉCIMO PRIMERO.- Pues bien. Analizada la solicitud de la citada Universidad en adquirir únicamente mediante enajenación reconociéndole el derecho del tanto, el lote número 02 de la manzana 163, ubicada sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, perteneciente al fraccionamiento denominado "Los Girasoles", de esta Ciudad de Colima, con clave catastral 02-01-06-163-002-000; esta Comisión considera que, este Ayuntamiento de Colima debe reservarse la superficie que sea necesaria para dar continuidad al trazo de la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra, como área de cesión para vialidad, por estar consignada así en el Programa Parcial de Urbanización denominado GIRASOLES, del cual se desprende el predio en comento, tal como lo establece el artículo 132 fracción II del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima y enajenar al solicitante únicamente la parte del inmueble que será aprovechable, siendo ésta una superficie de 13,794.40 metros cuadrados susceptibles de enajenación.

Por lo que en apego a los artículos 174 fracción II, 177 y 182 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se establece la posibilidad de promover y ejecutar acciones de urbanización de conservación o mejoramiento, previstas en los programas de desarrollo urbano a través de sistemas de participación social bajo la modalidad de acciones por colaboración, que permiten la participación de los habitantes o propietarios de predios y fincas en la realización de las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas que beneficien directamente a los propietarios y habitantes del o los predios adyacentes a las mismas.

Con base en ello es que se establece la obligación del adquirente de la superficie de 13,794.40 metros cuadrados que se pretenden enajenar, de gestionar y ejecutar a su costo, las obras de urbanización que permitan consolidar la vialidad denominada Av. Miguel de Cervantes Saavedra, en la parte del predio que se reserva este Ayuntamiento y en la forma proyectada en el Programa Parcial de Urbanización denominado Girasoles; obras que representarán un beneficio directo al interesado, ya que permite garantizar un frente directo del predio en comento a la vialidad referida.

DÉCIMO SEGUNDO. Que de acuerdo con el resultado del avalúo realizado en fecha 21 de septiembre de 2018 el Maestro en Valuación Ing. Juan José López Rodríguez, perito integrante del Colegio de Valuadores del Estado de Colima, A.C., determinó un valor comercial de \$26'485,000.00 (VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) para el inmueble con superficie de 13,794.40 metros cuadrados, por lo que en términos de lo dispuesto por los artículos 40, fracción III, de la Ley del Patrimonio Municipal del Estado de Colima y 10 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, este valor será el precio base de la enajenación.

DÉCIMO TERCERO.- En virtud de lo anterior, esta Comisión de Patrimonio Municipal, dictamina **FACTIBLE** poner a consideración del H. Cabildo, la Desafectación y Desincorporación del Patrimonio Municipal, de una superficie de 13,794.40 metros cuadrados correspondientes al predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 02 de la manzana 163, del fraccionamiento los Girasoles, con clave catastral **02-01-06-163-002-000**, en esta Ciudad de Colima con las medidas y colindancias siguientes:

Al noreste: En línea formada por dos tramos que partiendo de oriente a poniente en su primer tramo mide 73.70 metros y el segundo en línea curva de 87.10 metros con la calle en proyecto Miguel de Cervantes Saavedra.

Al sureste: En 99.27 metros con calle Octavio Colmenares.

Al suroeste: En 142.62 metros con varios predios de la manzana 333.

Al noroeste: En 67.00 metros con lote 001 de la misma manzana 163.

Las anteriores medidas de conformidad al plano de levantamiento topográfico con su respectivo cuadro de construcción que se adjunta al presente dictamen, mismas que en su caso deberán ser tomadas en cuenta para la escrituración.

DÉCIMO CUARTO: De igual forma se dictamina FACTIBLE su enajenación por medio de la venta en ejercicio del derecho del tanto otorgado a la persona moral denominada Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., debiendo tomarse como precio base, el valor comercial asignado en el avalúo del bien inmueble referido en el presente dictamen.

En caso de concretarse la enajenación del inmueble que nos ocupa, ésta deberá pagarse en un plazo máximo de 20 veinte meses, debiendo pagar el 50% cincuenta por ciento del valor total asignado al inmueble, al momento de aceptar ejercer el derecho del tanto y aceptar adquirir el inmueble objeto de enajenación; especificando además que se hipotecará la finca en favor del Municipio de Colima para garantizar el pago del saldo insoluto, el que causará el 2% de interés anual; así como que se penalizará convencionalmente con una indemnización del 25% veinticinco por ciento del valor pactado por el inmueble, en caso de operar la rescisión por incumplimiento.

El resto del valor total asignado al inmueble pendiente de pago, deberá cubrirse de la siguiente forma:

- 1) El 25% veinticinco por ciento dividido en 12 pagos mensuales iniciando a partir del mes de febrero del 2019, los cuales se deberán causar el 2% de interés anual calculado a partir del primer pago mensual y se deberá realizar mediante cheque certificado y/o transferencia electrónica en la cuenta bancaria que al efecto le indique la Tesorería Municipal y dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes.
- 2) El 25% veinticinco por ciento restante deberá cubrirse en una sola exhibición dentro de los primeros 10 (diez) días naturales del mes de julio del 2020.

El predio se entregará en las condiciones en las que se encuentra actualmente, dado que los múltiples procesos legales no han permitido la terminación de obras de urbanización, las cuales estarán a cargo del adquiriente del inmueble, debiéndose comprometer a dar cumplimiento a lo previsto por la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos.

Por lo anterior expuesto y fundado, la Comisión de Patrimonio Municipal conjuntamente con el Síndico Municipal, tiene a bien someter a la consideración del H. Cabildo el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la desafectación y desincorporación del patrimonio municipal, de una superficie de 13,794.40 metros cuadrados correspondiente al predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 02 de la manzana 163, del fraccionamiento los Girasoles, con clave catastral **02-01-06-163-002-000**, en esta Ciudad de Colima y las medidas y colindancias siguientes:

Al noreste: En línea formada por dos tramos que partiendo de oriente a poniente en su primer tramo mide 73.70 metros y el segundo en línea curva de 87.10 metros con la calle en proyecto Miguel de Cervantes Saavedra.

Al sureste: En 99.27 metros con calle Octavio Colmenares.

Al suroeste: En 146.62 metros con varios predios de la manzana 163.

Al noroeste: 67.00 metros con lote 001 de la misma manzana 163.

Las anteriores medidas de conformidad al plano de levantamiento topográfico con su respectivo cuadro de construcción que se adjunta al presente dictamen, mismas que en su caso deberán ser tomadas en cuenta para la escrituración.

SEGUNDO.- Es de aprobarse y se aprueba la enajenación por medio de la venta en ejercicio del derecho del tanto otorgado a la persona moral denominada Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., de una superficie de 13,794.40 metros cuadrados correspondiente al predio ubicado sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra sin número, identificado como lote 02 de la manzana 163, del fraccionamiento los Girasoles, con clave catastral **02-01-06-163-002-000**, en esta Ciudad de Colima y cuyas medidas y colindancias que se describen en el punto anterior.

Para tal efecto, se instruye a la Oficial Mayor para que realice la notificación personal del derecho del tanto del que goza la Universidad Autónoma del Pacífico, A.C., otorgándoles el plazo quince días hábiles siguientes a la notificación personal del aviso de venta para que puedan ejercitar tal derecho, debiendo levantarse acta para constancia.

Indicándole que en caso de aceptar el ejercicio del derecho del tanto, el adquiriente se deberá comprometer a gestionar y ejecutar a su costo, las obras de urbanización que permitan consolidar la vialidad denominada Av. Miguel de Cervantes y Saavedra, en la superficie del resto del predio que se reserva este Ayuntamiento de Colima.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 5 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, notifíquese el presente acuerdo a los CC. Oficial Mayor y Tesorero Municipal, a efecto de que, en conjunto con la Síndico Municipal, verifiquen que el procedimiento para la enajenación del bien que ha sido autorizada se apegue a lo previsto en la normatividad vigente.

CUARTO.- Se autoriza a los CC. Presidente Municipal, Síndico y Secretario del H. Ayuntamiento, para que signen la escritura pública de compraventa a favor de la Universidad Autónoma del Pacífico, A.C. o a la persona que ésta designe; señalando que el precio total de la compraventa deberá cubrirse en un plazo máximo de 20 meses, debiendo pagar el 50% cincuenta por ciento del valor total asignado al inmueble, al momento de aceptar ejercer el derecho del tanto y aceptar adquirir el inmueble objeto de enajenación; especificando además en la escritura de compraventa que, se hipotecará la finca en favor del Municipio de Colima para garantizar el pago del saldo insoluto, debiendo causar el 2% de interés anual.

El resto, del valor total asignado al inmueble pendiente de pago, deberá cubrirse de la siguiente forma:

- 1) El 25% veinticinco por ciento dividido en 12 pagos mensuales iniciando a partir del mes de febrero del 2019, los cuales deberán causar el 2% de interés anual calculado a partir del primer pago mensual y se deberá realizar mediante cheque certificado y/o transferencia electrónica en la cuenta bancaria que al efecto le indique la Tesorería Municipal y dentro de los primeros 10 (diez) días naturales de cada mes.
- 2) El 25% veinticinco por ciento restante deberá cubrirse en una sola exhibición mediante cheque certificado y/o transferencia electrónica en la cuenta bancaria que al efecto le indique la Tesorería Municipal dentro de los primeros 10 (diez) días naturales del mes de julio del 2020.

El adquirente estará obligado además a una vez que realice cada uno de los pagos enunciados, pasar a la Tesorería Municipal para formalizar la emisión del recibo fiscal correspondiente.

Asimismo se deberá señalar en la escritura de referencia que en caso de incurrir en mora en los pagos mensuales, esto causará el interés legal; además en caso de incumplimiento del adquirente del inmueble, en más de 2 (dos) pagos parciales éste, será causal de rescisión del contrato de compraventa y se le penalizará convencionalmente con una indemnización del 25% veinticinco por ciento del valor pactado por el inmueble. Además a partir de la fecha en que el adquirente reciba la posesión material del inmueble objeto del presente dictamen, pagará los gastos, impuestos, derechos o servicios que cause la posesión o el uso del bien que se enajena.

QUINTO. Notifíquese lo acordado al Tesorero Municipal para que, en caso de que se concrete la enajenación del inmueble que nos ocupa, ingrese al erario municipal el producto de la venta del mismo y realice las adecuaciones presupuestales correspondientes.

SEXTO. Notifíquese a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que, en caso de que se concrete la enajenación del inmueble que nos ocupa, realice lo conducente a fin de lograr la escrituración del inmueble materia del presente acuerdo a favor del interesado y en los términos especificados en el presente dictamen.

SEPTIMO. Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del presente acuerdo.

Dado en el Salón de Cabildo, en la Ciudad de Colima, Colima, a los 29 días del mes de noviembre de 2018.

C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ, Presidente Constitucional del Municipio de Colima; **C. GLENDA YAZMÍN OCHOA**, Síndico Municipal; **C. OMAR SUÁREZ ZÁIZAR**, Regidor; **C. MAGDALENA HARAYD UREÑA PÉREZ**, Regidora; **C. JOSÉ CÁRDENAS SÁNCHEZ**, Regidor; **C. CLAUDIA ROSSANA MACIAS BECERRIL**, Regidora; **C. ORLANDO GODÍNEZ PINEDA**, Regidor; **C. MELISA GONZÁLEZ CÁRDENAS**, Regidora; **C. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Regidor; **C. SAYRA GUADALUPE ROMERO SILVA**, Regidora; **C. GONZALO VERDUZCO GENIS**, Regidor; **C. ROBERTO CHAPULA DE LA MORA**, Regidor.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ
Presidente Municipal.
Rúbrica.

LIC. ESMERALDA CÁRDENAS SÁNCHEZ
Secretaria del H. Ayuntamiento.
Rúbrica.