



LIC. JOSÉ LUIS CARDONA LÓPEZ
SECRETARIO GENERAL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.
PRESENTE:

El que suscribe, **Francisco Javier Nava Hernández** en mi calidad de Presidente de la Comisión Edilicia de **Gestión Integral de la Ciudad** del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco y con fundamento en el artículo 49, de la Ley de Gobierno y la administración pública municipal para el Estado de Jalisco y sus municipios, artículo 25 fracción I, III, IV, VII, VIII, IX y XI, además los artículos 77 fracción I, II, III, IV, V y VII del reglamento del Ayuntamiento del Zapotlanejo, y de todas las aplicables en derecho, le envío un cordial saludo y al mismo tiempo aprovecho para **convocar** a la décima sesión ordinaria de la Comisión Edilicia de **Gestión Integral de la Ciudad** del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, la cual tendrá verificativo el martes 17 de septiembre del presente año en punto de las 12:00 hrs en las instalaciones de la Sindicatura Municipal ubicada en Reforma #02 colonia centro, la cual habrá de desarrollarse conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y declaración del Quórum Legal
- II. Lectura y aprobación del Orden del día propuesto.
- III. Lectura y aprobación del acta de la novena sesión ordinaria celebrada el día viernes 23 de agosto de 2024.
- IV. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:
 - CC. José Miguel Cervantes Padilla y Rosa Isela Rodríguez Torres correspondiente al expediente No. 001/2022-H3-U/URB.
 - C. Eulogio Álvarez López correspondiente al expediente No. 197/E-2024/URB.
 - C. Carlos González Nuño correspondiente al expediente No. 032/E-2024/INFORMATIVO.
 - C. Ernesto González Tapia correspondiente al expediente No. 057/E-2023/EDI.
 - C. Ma. Paz Robles Vélez correspondiente al expediente No. 047/E-2024/GIRO.
 - CC. Fernando Reynoso Mireles y Alma Leticia Ruiz Bernal correspondiente al expediente No. 079/E-2024/GIRO.
 - C. Ana María Jiménez López correspondiente al Predio Las Gallinas, Delegación San José de las Flores.
 - C. Juan Bernardino Venegas González correspondiente al Andador Batalla de Calderón, Fraccionamiento El Paraíso.

AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JAL. 2021-2024

RECIBIDO
17 SEP 2024

Hora: 12:17 HRS
Por: LUIS CARDONA
Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Reforma No. 2 Col. Centro C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco, México | Tel. (373) 734 1024
www.zapotlanejo.gob.mx



- V. Solicitud para analizar la reconsideración de dictamen de Trazos Usqs y Destinos, presentadas por las CC. Graciela, María Rosa, Rosalía, María de Jesús y María Elena, todas de apellidos González Núñez que corresponden a los siguientes expedientes:
- expediente 110/E-2022/URB
 - expediente 109/E-2022/URB
 - expediente 19/E-2023/URB
 - expediente 20/E-2023/URB
 - expediente 21/E-2023/URB
 - expediente 111/E-2022/URB
 - expediente 111/E-2022/URB
- VI. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:
- CC. Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Livier Hosaca Cárdenas correspondiente al expediente No. 113/E-2024/INFORMATIVO.
 - C. Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza Cárdenas correspondiente al expediente No. 111/E-2024/INFORMATIVO.
 - C. Karina Gutiérrez Orozco correspondiente al expediente No. 110/E-2024/INFORMATIVO.
 - C. Salvador Gutiérrez Delgadillo correspondiente al expediente No. 108/E-2024/INFORMATIVO.
- VII. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:
- C. Idalia Álvarez Moreno,
 - C. Jaime Morales González
 - C. Joaquín Olivares Nuño.
- VIII. Asuntos Generales.
- IX. Clausura y levantamiento de la minuta de trabajo respectiva.

Sin más por el momento me despido y espero su valiosa asistencia para el desarrollo del orden del día, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE
Zapotlanejo Jal. a 13 de septiembre de 2024.

Francisco Javier Nava Hernández
Presidente de la Comisión Edificia de Gestión Integral de la Ciudad
del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco.

C.c.p. Titular de la unidad de transparencia Lic. Jesús Emmanuel Limón Pulido del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo Jal.



**Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco.
Acta de la Décima Sesión Ordinaria de la Comisión
Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad.
Administración 2021-2024.**

En el Municipio de Zapotlanejo, Jalisco, siendo las 13:13 trece horas con trece minutos del día martes 17 de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, reunidos los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, en la oficina de la sindicatura de este Ayuntamiento, ubicada en reforma #2, colonia centro, designada para las Sesiones Plenarias de esta Comisión, y previa Convocatoria, a fin de desarrollar la décima sesión Ordinaria de Trabajo para la que fueron convocados, dándose cuenta que están presentes:

Francisco Javier Nava Hernández Síndico y Presidente de la Comisión	PRESENTE
Regidora Vocal Krishna Gabriela Torres Martínez	PRESENTE
Regidora Vocal Rocío Partida Bedoy	PRESENTE
Regidor Vocal Carlos Cervantes Álvarez	PRESENTE
Regidora Vocal Jazmín Montserrat Jiménez Aguilar	AUSENTE

Hago del conocimiento de esta mesa la justificación de la inasistencia de la Regidora Vocal **Jazmín Montserrat Jiménez Aguilar**, por motivos personales y que dicha justificación fue presentada en tiempo y forma, la cual someto a votación.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES. -----

En uso de la voz **el Síndico y Presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández**, informando que se encuentran presentes cuatro de los **cinco** integrantes de la Comisión, por lo que conforme a lo que establece el artículo 32 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y el artículo 67 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, **EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR**, siendo válidos todos los acuerdos que en la misma se tomen.

Acto seguido, **el Síndico y Presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández** en uso de la voz presenta el Orden del Día conforme al cual habrá de desarrollarse la décima sesión Ordinaria de Trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, siendo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- I. Lista de asistencia y declaración del Quórum Legal
- II. Lectura y aprobación del Orden del día propuesto.

Handwritten signature

RPB

Handwritten signature and scribble



III. Lectura y aprobación del acta de la novena sesión ordinaria celebrada el día viernes 23 de agosto de 2024.

IV. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentados por:

- CC. José Miguel Cervantes Padilla y Rosa Isela Rodríguez Torres correspondiente al expediente No. 001/2022-H3-U/URB.
- C. Eulogio Álvarez López correspondiente al expediente No. 197/E-2024/URB.
- C. Carlos González Nuño correspondiente al expediente No. 032/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Ernesto González Tapia correspondiente al expediente No. 057/E-2023/EDI.
- C. Ma. Paz Robles Vélez correspondiente al expediente No. 047/E-2024/GIRO.
- CC. Fernando Reynoso Mireles y Alma Leticia Ruiz Bernal correspondiente al expediente No. 079/E-2024/GIRO.
- C. Ana María Jiménez López correspondiente al Predio Las Gallinas, Delegación San José de las Flores.
- C. Juan Bernardino Venegas González correspondiente al Andador Batalla de Calderón, Fraccionamiento El Paraíso.

V. Solicitud para analizar la reconsideración de dictamen de Trazos Usos y Destinos, presentadas por las CC. Graciela, María Rosa, Rosalía, María de Jesús y María Elena, todas de apellidos González Núñez que corresponden a los siguientes expedientes:

- expediente 110/E-2022/URB
- expediente 109/E-2022/URB
- expediente 19/E-2023/URB
- expediente 20/E-2023/URB
- expediente 21/E-2023/URB
- expediente 111/E-2022/URB
- expediente 111/E-2022/URB

VI. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:

- CC. Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Livier Hosaca Cárdenas correspondiente al expediente No. 113/E-2024/INFORMATIVO.



- C. Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza Cárdenas correspondiente al expediente No. 111/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Karina Gutiérrez Orozco correspondiente al expediente No. 110/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Salvador Gutiérrez Delgadillo correspondiente al expediente No. 108/E-2024/INFORMATIVO.

VII. Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:

- C. Idalia Álvarez Moreno,
- C. Jaime Morales González
- C. Joaquín Olivares Nuño

VIII. Asuntos Generales.

IX. Clausura y levantamiento de la minuta de trabajo respectiva.

Síndico y Presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: Está a su consideración el orden del día propuesto para la presente sesión.

Está a su consideración el orden del día para estar en oportunidad de votar el mismo, en votación económica aquellos que estén por la afirmativa, favor de manifestarlo levantando la mano.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES. -----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Ya fue llevado a cabo al nombrar Lista de Asistencia y declaración de quórum legal al igual que el **SEGUNDO PUNTO** con la lectura y aprobación del orden del día propuesto. Por lo que en obvio de repeticiones se dispensa su desahogo.

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: El siguiente punto a tratar es el:

TERCER PUNTO: Lectura y aprobación del acta de la novena sesión ordinaria celebrada el día viernes 23 de agosto de 2024.

El acta de la novena sesión ordinaria les fue enviada en versión electrónica a las y los regidores vocales de esta comisión; compañeros regidores pongo a su consideración la dispensa de la lectura y en su caso aprobación del acta, si tienen algún comentario, adición y/o modificación, hagan el señalamiento correspondiente.

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
3 de 52



No habiendo señalamiento alguno, si es de aprobarse la dispensa de la lectura y la aprobación del acta de la novena sesión ordinaria solicito en votación económica manifestarlo levantando la mano.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES-----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: El siguiente punto a tratar es el:

CUARTO PUNTO: Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentados por:

- CC. José Miguel Cervantes Padilla y Rosa Isela Rodríguez Torres correspondiente al expediente No. 001/2022-H3-U/URB.
- C. Eulogio Álvarez López correspondiente al expediente No. 197/E-2024/URB.
- C. Carlos González Nuño correspondiente al expediente No. 032/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Ernesto González Tapia correspondiente al expediente No. 057/E-2023/EDI.
- C. Ma. Paz Robles Vélez correspondiente al expediente No. 047/E-2024/GIRO.
- CC. Fernando Reynoso Mireles y Alma Leticia Ruiz Bernal correspondiente al expediente No. 079/E-2024/GIRO.
- C. Ana María Jiménez López correspondiente al Predio Las Gallinas, Delegación San José de las Flores.
- C. Juan Bernardino Venegas González correspondiente al Andador Batalla de Calderón, Fraccionamiento El Paraíso.

Toma el uso de la voz para dar lectura el Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández. – De conformidad con el numeral 27, párrafo tercero, 115, fracción V, incisos (a, (b y (d, párrafo último fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, en sus artículos 1, 6, 7, 11, 23, 47, 48, 51, 59 y 101, Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus dígitos 73, 77 fracciones II, III y V, 80 fracciones I, II, III, VII; XLV y XLVI, Código Urbano Para el Estado de Jalisco, en sus numerales 1, 2, 3, 10 fracciones I, IV, IX, XVIII, XIX, XX, XLIV, 114, 127, 148, 149, 150, 206, 207, 228, 229, 230, 231, 247, 277, 284, 307, 336 y 337, así como los artículos 27, 52, fracción I y 53 fracción VII, de la Ley del Gobierno y la Administración

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
4 de 52



Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como lo regulado en los ordinales 24, 25, fracción VII y 26 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapotlanejo, Jalisco.

Se pone a consideración de los miembros de esta comisión los recursos de reconsideración planteadas por los antes referidos.

Se recibió en esta Comisión, la solicitud de **José Miguel Cervantes Padilla y Rosa Isela Rodríguez Torres**, a propósito del dictamen de Usos y Destinos, Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, bajo número de expediente 001/2022-H3-U/UBR, del índice de ese ente administrativo, del cual se constata lo siguiente:

- **Ubicación** del predio rustico denominado "La Cantera", ubicado aproximadamente a 1.7 kilómetros al noreste de Zapotlanejo con una superficie de 16,866.72 M2 de acuerdo con al recibo oficial AP010458 por concepto del impuesto predial 2022 con fecha de cinco de enero de dos mil veintidós.
- **Superficie** del terreno es de 01-68-66.71 Has de acuerdo con la escritura pública número 20,142 (veinte mil cientos cuarenta y dos), de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve que contiene contrato de compra-venta, pasada ante la fe pública del Licenciado Elías Morán González, Notario Público número 2 dos de Zapotlanejo, Jalisco.
- **Cuenta** catastral Rustico 022097.
- **Trámite** solicitado dictamen de uso de suelo-acción urbanística habitacional unifamiliar densidad media H3-U; y,
- **Sentido** desfavorable.

En otra parte, tenemos que, en atención a la reconsideración planteada por parte de **José Miguel Cervantes Padilla y Rosa Isela Rodríguez Torres**, quienes solicitan el cambio de uso de suelo habitacional unifamiliar densidad media (H3-U), dado que, en su concepto la ley de la materia sí permite esa modificación a favor de sus intereses. asimismo, se destaca su compromiso de construir el uso de suelo normado por las legislaciones aplicables en la materia y respetar los lineamientos listados en el Reglamento Estatal de Zonificación, relativas al emplazamiento y utilización del suelo.



Al respecto, tenemos que, en concepto de esta Comisión, habrá de avalarse lo resuelto en el expediente 001/2022/-H3-U/URB, del índice de la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, la razón de lo anterior es a siguiente.

En efecto.

En la dictaminación sujeta a revisión, se hace patente que, en ella, se estableció con precisión, las causas motivos y circunstancias que llevaron a esa Comisión a pronunciarse en la forma en cómo lo hacen, decisión respaldada por la fundamentación que se invoca, esto es así, porque, en él se establece con claridad que el predio de que se trata se encuentra en una zona en la que se establece el uso de suelo en la parte central como: AC/AG áreas de conservación ecológica/agropecuaria y áreas de protección a causes y cuerpos de agua, de conformidad con lo establecido en los artículos 43y 44, del Reglamento Estatal de Zonificación

Así, tenemos que, bajo las consideraciones anteriores, tenemos que, para este momento, se estima acertada la determinación emitida por de la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, sin que lo anterior implique un pronunciamiento de carácter definitivo, sino que una vez que se cumplan todas las observaciones realizadas por ese ente administrativo municipal, particularmente los lineamientos ecológicos, como es atender lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, poniendo especial atención al respecto de causes y cuerpos de agua, dentro de la zona federal de protección, respetar las zonas de recarga de acuíferos, identificar y conservar los sitios con potencial erosión y deslizamiento del suelo y promover programas de reforestación urbana y cuidados del medio urbano.

En síntesis, el dictamen sujeto a reconsideración deberá de prevalecer y con ello sus consecuencias legales, teniendo el carácter de certificación y con vigencia indefinida y validez legal, en tanto no se modifiquen o cancelen los planes de los cuales se derivan, con fundamento en los artículos 84, fracción III y 284 fracción III, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de manera que, un vez cubierto las observaciones que en el documento se desprenden se estará en posibilidad de ponderar si estas han sido solventadas, hasta en tanto, como se afirma, el mismo queda intocado y con ello su contenido.

De la solicitud de Eulogio Álvarez López. Se recibió el oficio SG/149/2024, signado por el Licenciado José Luis Cardona López, Secretario General del Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, al

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
6 de 52



cual adjunta la solicitud realizada por **Eulogio Álvarez López** y en representación de sus copropietarios e hijos **Alejandro, Eulogio y Sebastián** todos de apellidos **Álvarez Barrios**, a propósito del dictamen 197/E-2024/URB, del índice de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, en la cual se determinó por ese ente administrativo municipal emitir una opinión informativa

Dictaminación la anterior de la cual se constata lo siguiente:

- **Solicitud.-** presentada por Eulogio Álvarez López y, en representación de sus copropietarios e hijos **Alejandro, Eulogio y Sebastián** todos de apellidos **Álvarez Barrios** (en carácter de propietarios según copia de escritura pública número 67, 630 sesenta y siete mil seiscientos treinta, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil veintiuno, pasado ante la fe pública del Licenciado Juan Diego Ramos Uriarte, Notario Público número 115 ciento quince de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
- **Ubicación del predio. –** Fracción 2 de la fracción 12, del predio rustico “La Arena” colonia La Arena, Delegación La Laja, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- **Cuenta Catastral. -** Rustico 023945 recibo por concepto de certificado de no adeudo predial número C 258037 de doce de enero de dos mil dieciséis emitido por la Hacienda Pública municipal de Zapotlanejo, Jalisco.
- **Superficie del terreno. -** 12, 962 M2

Ahora bien, tenemos que el tramite petitionado por el promovente para los efectos de la autorización de Licencia de subdivisión para proceder en consecuencia a dividir el predio a que se refiere en el punto anterior, tiene el siguiente antecedente.

Resulta que con data veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, fue emitida una licencia de subdivisión en 2 dos fracciones, por parte de la Coordinación General de Gestión Integral de la ciudad de esta municipalidad, mediante oficio CGGIC-235-21/EXP DICT-267-21 para Vlanca Leticia Barajas Jiménez, quien posteriormente vendió al aquí promovente, esto por la fracción 2 de superficie aproximada de 12, 962.00 doce mil novecientos sesenta y dos metros cuadrados, en el cual se precisa lo siguiente:

“Fracción 2, con una superficie de 12, 962,00 m2, según plano elaborado por el Ingeniero Oscar Jesús Pulido Pérez, de fecha 23 de diciembre de 2021, con uso de suelo Habitacional Unifamiliar Densidad Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página 7 de 52



Media (H3-U), delimitado por las medidas perimetrales, se establecen los linderos del inmueble a que se hace referencia.

Ahora bien, resulta conveniente tal como lo señala el promovente que la Coordinación General de Gestión Integral de esta municipalidad, ya se había decantado con anterioridad respecto del uso de suelo que debe prevalecer, así, para tal circunstancia emitió el dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos, dentro del expediente 267/E-2021/UBR, del índice de ese ente administrativo municipal, esto con data tres de enero de dos mil veintiuno, donde estableció el uso de suelo como reserva urbana a corto plazo (RH-CP-H3), donde se permite el uso de suelo habitacional unidad familiar densidad media (H3-U), el perdió colinda en su lindero norte y oriente con servidumbre de paso (Vialidad local/VL), dicha vialidad deberá respetar su alineamiento actual de paño a paño que es de 12.00m.

De manera que, esta Comisión edilicia estima que se está ante un hecho público y notorio, es decir, ya existía un pronunciamiento con relación al uso de suelo solicitado, y que la Coordinación emitiera una opinión diversa a la que es materia de reconsideración, de manera que, donde existe la misma razón debe prevalecer la misma resolución, en ese sentido se procede a reconsiderar el dictamen 197/E-2024/URB, debiendo subsistir el anteriormente emitido bajo número de expediente 267/E-2021/UBR, lo anterior, con la finalidad de genera certeza jurídica y evitar duplicidad de opiniones con relación a un mismo tema, así, derivado de las consideraciones relatadas, se proceder favorablemente a la reconsideración planteada por **Eulogio Álvarez López** y en representación de sus copropietarios e hijos **Alejandro, Eulogio y Sebastián** todos de apellidos **Álvarez Barrios**.

De la solicitud de Carlos González Nuño. Se allego a esta Comisión Edilicia el oficio SG/149/2024, signado por el Licenciado José Luis Cardona López, Secretario General del Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, al cual adjunta la reconsideración de **Carlos González Nuño**, derivado del expediente 032/E-2024/INFORMATIVO del índice de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, a virtud de la opinión de ese ente administrativo municipal, en el cual realizo su dictaminación de manera informativa, de la cual se puede advertir lo siguiente:

- ❖ **Solicitud.** - presentada por Carlos González Nuño (Propietario en base a lo establecido en la copia simple de la escritura pública número 18,477 dieciocho mil cuatrocientos setenta y siete, de treinta y uno de diciembre de dos mil quince, ante la fe pública del



Licenciado Elías Morán González, Notario Público titular número dos del municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- ❖ **Ubicación del predio.** - Predio rústico denominado "Tinajeros" ubicado en Zapotlanejo, Jalisco, aproximadamente a 5.5. kilómetros al norte de la cabecera municipal.
- ❖ **Cuenta catastral.** - Cuenta Rústica 011508
- ❖ **Superficie del terreno.** - Terreno 43, 3360 HAS

Ahora Bien, del dictamen informativo sometido a esta potestad edilicia, a propósito de la incompatibilidad del uso de suelo que se tiene en la zona, se estima que en el caso particular sí se está en la posibilidad de conceder el cambio solicitado única y exclusivamente para las pretensiones como las precisa el promovente, lo anterior se explica a continuación.

En efecto, el predio en cuestión se encuentra en un área de granjas y huertos (GH), de manera que, conforme lo establecido en el ordinal 38, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, estas áreas son destinadas al aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos, se definen en lo que aquí importa como **Granjas y Huertos: son las dedicadas a las actividades del cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.**

Luego, tenemos que por su parte el artículo 39, del Reglamento a que se hace mención en el párrafo anterior, señala los usos permitidos en esas áreas, tales como:

Cuadro 4
APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
GH	GRANJAS Y HUERTOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Granjas (avícolas, apiarios, apícolas), con casa habitación. ▪ Huertos (frutales, flores, hortalizas), 	<ul style="list-style-type: none"> • GRANJAS Y HUERTOS. ○ AGROPECUARIO. 	



		con casa habitación.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS		
• PREDOMINANTE	o COMPATIBLE	▪ CONDICIONADO.

Vinculado con lo anterior, tenemos que en la dictaminación sujeta a reconsideración se establece que se pretende un uso industrial catalogado como Industria Pesada y de Riesgo Alto, en ese sentido, en el artículo 88, fracción V, del Reglamento a que se ha estado haciendo mención, ésta la define como:

- ✓ *“Industria pesada y de riesgo alto, 13: Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y a los criterios expresados en este Reglamento...(sic)*

Como se observa en la definición anterior, esa categoría se refiere a procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan altos niveles de contaminación; empero, de la reconsideración planteada, es para el efecto de la implementación de una recicladora que, tal como lo señala el promovente esta tiene la finalidad de mitigar el impacto en el medio ambiente y sumar a la protección de la ecología de la región y en lo general, se aprecia que la creación de la misma es al interior del predio donde ya está autorizado un uso de suelo específico que no implica una afectación al mismo, sin que se soslaye que, con independencia de lo anterior no existe el menos alrededor de la misma asentamientos que pudieran verse afectados.

Por su parte, el artículo 30, del mencionado reglamento constata lo siguiente:

Artículo 30. En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
 - II. **uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- Los usos compatibles no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

CMA

RFB

[Handwritten signature]



Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona **(cuadro 3)**

III. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión

Vinculado con la información anterior, el ordinal 40, fracción II, del multicitado reglamento prevé lo siguiente:

Artículo 40. Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

II. *Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este...(sic)*

Como se observa sí existe la posibilidad de acceder a la solicitud planteada, dado que, se ha definido el tipo de uso de suelo que prevalece tal como (GH), se ha establecido uso y destino compatible en esa área para lo que se pretende de acuerdo con la normativa a que se hace mención en el párrafo anterior, dado que, se está ante la utilidad pública e interés social, debido a que la implementación de una recicladora traerá consecuencias favorables para la población y el medio ambiente, siendo así un uso o destino compatible en términos del ordinal 30, fracción II, del Reglamento en cuestión, lo que se constata en el recuadro (4) cuatro insertado en líneas anteriores, procediendo en consecuencia a reconsiderar favorablemente la autorización para la implementación de la recicladora que pretende, en la inteligencia de que deberá cumplir la totalidad de los requisitos legales para la empresa que pretende, siendo esta la condicionante para sus pretensiones.



De la solicitud de Ernesto González Tapia. Ahora bien, con relación a la solicitud de Ernesto González Tapia, a propósito de la opinión emitida dentro del expediente 057/E-2023/EDI, del índice de la Coordinación de Gestión integral de esta municipalidad, tenemos que la reconsideración planteada por este, resulta ser procedente fundada y, desde luego, con argumentos convincentes para avalar sus pretensiones jurídicas, desde luego, sin perder de vista las mejoras que implican a favor de la sociedad de la región al tener la posibilidad de acceder a ese tipo de edificaciones que solo contribuyen al desarrollo social de la municipalidad, se atiende así, la utilidad pública e interés social, dado que, como bien lo apunto el peticionario, resulta vetusto el plan parcial de desarrollo urbano, circunstancia que como se indica no es acorde con la cotidianidad del día a día del municipio, en síntesis sí implica un crecimiento controlado, pero favorable para esta región.

Lo anterior, se explica.

Por su parte la solicitud se centra por los efectos siguientes:

Metros cuadrados excedentes:

Metros que se autorizaron como base: 457.45 m²

Metros que se pretenden con el nuevo proyecto: 1,243.97 m²

Excedentes en metros del CUS base: 786,52 m²

Altura de la edificación: Consolidar un sótano, planta baja y cinco niveles

Como se adelantó al inicio de esta reconsideración se estima que el peticionario correctamente hace una reflexión jurídica de la cual se puede constatar que le asiste la razón para proceder en consecuencia a autorizar su solicitud, desde luego, atendiendo al cumplimiento de los pagos municipales que de ellos se deriven.

Así, se puede verificar con claridad que, resulta viable la autorización para el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), respecto del predio ubicado en la calle Esteban Alatorre número 48, Colonia Residencial del Parque, Zapotlanejo, Jalisco, dado que, en concepto de los integrantes de esta Comisión edilicia, de conformidad con lo previsto en los artículos 52 al 55 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapotlanejo, Jalisco, mismos que sirven de base legal para sustentar la opinión que se emite y que a continuación se leen.

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
12 de 52



DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO MÁXIMO OPTATIVO

Artículo 52. Los planes parciales de desarrollo urbano, podrán establecer el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), consistente en un incremento en el coeficiente base determinado en la zonificación de los planes parciales de desarrollo urbano, para que los propietarios o interesados puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando tramiten y obtengan las licencias de construcción que señala el Reglamento de Construcción.

Artículo 53. El cálculo para la aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), se hará tomando como medida los metros cuadrados de construcción adicionales a la superficie máxima permitida por el CUS base, determinado en el plan parcial de desarrollo urbano del Distrito correspondiente.

Artículo 54. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) se sujetará a las siguientes disposiciones y las normas generales de control del territorio que forman parte de los planes de desarrollo urbano:

- I.- Los planes parciales de desarrollo urbano, podrán establecer las áreas con potencial de desarrollo o corredores urbanos, en los que se podrá aplicar el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo, el cual determinará la intensidad de construcción máxima permitida, mediante la aplicación del coeficiente de utilización de suelo;
- II.- El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), que podrán establecer los planes parciales de desarrollo urbano, quedará determinado en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes, en las distintas zonas secundarias y corredores urbanos;
- III.- La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), aplicará para la intensidad de construcción sobre el nivel de acera o banqueta, no para construcciones subterráneas; y
- IV.- La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX), estará condicionado al pago de los derechos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos.

Artículo 55. La aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) se sujetará al procedimiento siguiente:



I.- Obtenido el dictamen de trazos, usos y destinos, el interesado presentará a La Coordinación General, la solicitud de aplicación del coeficiente de utilización de suelo máximo optativo, señalando la altura de la edificación, así como la superficie de construcción total pretendida, la que en ningún caso podrá rebasar la intensidad de construcción total permitida por la aplicación del coeficiente de utilización de suelo máximo optativo;

II.- La Coordinación General, generará un resolutivo en el que se señalarán las disposiciones para la aplicación del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) y la aplicación de los derechos a cubrir conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos; el resolutivo será enviado a la Tesorería; y

III.- La Coordinación General, entregará al interesado la orden de pago por los derechos correspondientes, la cual deberá ser liquidada dentro de los 20 días hábiles posteriores a la entrega de la misma.

De la aplicación de la normativa anterior, tenemos que el Reglamento de que se habla prevé la posibilidad de incrementar el Coeficiente de Utilización de Suelo cuando el predio lo permita, circunstancia que sí acontece en el particular, la razón de ello es que, se encuentra dentro de un área con crecimiento potencial de desarrollo y ante corredores urbanos, asimismo se prevé que los servicios de la zona sí permiten ese crecimiento, así, tenemos que asociado con lo anterior, a partir del dictamen de trazos usos y destinos específicos, sí se está en posibilidad de proceder al aumento solicitado, desde luego, lo anterior se condiciona al correspondiente pago de derechos que de esto se genere, procediendo a la orden respectiva y el promovente pueda cumplir con ese requisito y proceda en consecuencia a la edificación como se plantea.

Ahora, no escapa a la vista de quienes resolvemos que para procedencia de que se trata, debe atenderse al plan parcial de desarrollo, mismos que como bien se apunta, es vetusto y por otra parte obligación de este ente municipal proceder a la actualización acorde a las necesidades del crecimiento del municipio, sin que esto implique una carga negativa al peticionario, dado que, como se refiere este importa a la municipalidad, atendiendo al contenido del artículo 138, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, lo que indefectiblemente implica para la municipalidad una obligación que no se ha solventado, de manera que, al realizar una análisis de la reconsideración planteada en confrontación con las acciones generadas por el municipio, se estima que sí se está en las condiciones de proceder a la autorización, dado que, opinar lo contrario necesariamente llevaría a una eventual responsabilidad al no atender las necesidades básicas de desarrollo y crecimiento de la región, como lo consagra el numeral 400, del Texto Jurídico en consulta.



A los argumentos anteriores, se suma el hecho cierto de que el predio en cuestión se encuentra en una zona de potencial desarrollo, además de contar con la existencia de corredores urbanos, la razón de ello, es que, el punto donde se pretende potencializar se encuentra al menos veinticinco metros de una vialidad que es considerada como avenida, con doble circulación, asociado a que la zona se encuentra dotada de corredores urbanos y mixto barrial y distrital, lo que evidencia la existencia de usos mixtos entrelazados.

De manera que, los argumentos antes reseñados son útiles para avalar la solicitud del promovente para proceder en consecuencia a la autorización del CUSMAX, aunado a que la edificación que se pretende se encuentra en una zona que cuenta indefectiblemente con la infraestructura y servicios existentes al aumento o densificación que se solicita, en suma en se está ante una zona con potencial desarrollo y crecimiento para el municipio, en la que convergen vialidades que están a la altura de la construcción solicitada, por tanto, se autoriza la solicitud de coeficiente de utilización del suelo máximo optativo, en los términos planteados, desde luego, con los respectivos pagos hacendarios que de ella se deriven.

De la solicitud de Ma. Paz Robles Vélez. Tenemos que milita la solicitud de reconsideración por parte de **Ma. Paz Robles Vélez**, a propósito del dictamen emitido en el expediente 047/E-2024/GIRO del índice de la Coordinación General de Gestión de la Ciudad del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, a virtud del trámite solicitado correspondiente al giro de Restaurante Bar, en el cual se concluyó por parte de ese ente municipal en sentido desfavorable, atendiendo a las siguientes consideraciones.

Por su parte el artículo 62, del Reglamento Estatal de Zonificación, precisa las zonas, usos y actividades que pueden coexistir, además de indicar, particularmente en lo que aquí importa el nivel de servicio "Mixto Barrial", definiéndolo como:

Mixto barrial: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales.

Ahora bien, del porqué de lo precisado con anterioridad, ello tiene su origen en que particularmente la ubicación del predio (ubicado en calle Puente de Calderón número 7 -siete- entre la calle Hidalgo y Abasolo, Delegación La Laja, municipio de Zapotlanejo, Jalisco), se encuentra dentro de un territorio en un área urbanizada de renovación urbana con uso de suelo mixto barrial.

CAA

RPB



Bajos las consideraciones anteriores, tenemos que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes al predio de referencia, además de haber realizado visita al lugar y con el fin de fundamentar técnicamente el uso de suelo actual.

Además no se soslaya las recomendaciones que se realizaron en la dictaminación que se pretende considerar, como es que toda edificación deberá cumplir con mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, señaladas en el Título Segundo del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, además de observar las exigencias del Capítulo I, artículo 143, de ese ordenamiento legal, asociado a lo anterior, conforme al numeral 10, fracción IV, del Reglamento Municipal de Construcción de Zapotlanejo, deberá otorgar el 12.5% de la superficie total del predio libre de construcción y ésta se destinara a áreas verdes o que permitan la infiltración natural del agua.

De lo anteriormente enunciado y en confrontación a la reconsideración planteada, tenemos que el dictamen de que se habla deberá de prevalecer y con ello las consecuencias legales a saber, dado que, en él se establece con claridad los requisitos a cumplir para proceder en consecuencia a emitir una opinión diversa por parte de esta Comisión, sin que esto se interprete como una negativa total a la solicitud que se realiza; empero, en menester que se solventen los requisitos a que se hace mención en el cuerpo del mismo, los cuales hasta en concepto de los integrantes de este ente municipal considerados no están satisfechos.

Se insiste, una vez que estos se vena cubiertos podrá reiterar su solicitud y de ser el caso se proceder a su reconsideración, reiterándole que el dictamen sujeto a revisión tiene carácter de certificación y tiene vigencia indefinida y validez legal, hasta en tanto no se modifiquen o cancelen los planes de los cuales se derivan con fundamento en los artículos 84, fracción III, y 284, fracción III, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en síntesis se niega la reconsideración planteada por los motivos y fundamentos legales ya anunciados.

De la solicitud de **Fernando Reynoso Mireles y Alma Leticia Ruiz Bernal**. Respecto del oficio SG/149/2024, signado por parte del Licenciado José Luis Cardona López, Secretario General del Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, al cual adjunta la solicitud de reconsideración planteado por parte de **Fernando Reynoso Mireles y Alma Leticia Ruiz Bernal**, así como el soporte documental que ampara la misma, al respecto esta Comisión edilicia procede a su estudio y valoración en los términos siguientes.

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
16 de 52

CAH

RPB

[Handwritten signature]



En efecto.

En el particular se debate el contenido y resultado del dictamen emitido dentro del expediente 079/E-2024/GIRO, del índice de la Coordinación de Gestión Integral de la ciudad de esta municipalidad, a propósito del giro de Abarrotes Vinos y Licores, en el predio identificado en la calle La Barranca de la Cofradía número (56) cincuenta y seis, Localidad La Cofradía, en municipio de Zapotlanejo, Jalisco, del cual son propietarios los promoventes según se constata de la copia simple de la escritura pública número (64,192), sesenta y cuatro mil ciento noventa y dos, de fecha (22) veintidós de diciembre de (2023) dos mil veintitrés ante la fe pública del Licenciado Javier Herrera Anaya, notario público número (29) veintinueve de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

En ese sentido, tenemos que la dictaminación sujeta a revisión concluyó en sentido desfavorable a las pretensiones de los solicitantes, esto sobre la base de las siguientes consideraciones.

Se puede constatar que el predio de que se trata se encuentra en un área de granjas y Huertos (GH), el cual permite los siguientes usos de suelos, de acuerdo con el ordinal 38, del Reglamento Estatal de Zonificación.

De la reglamentación que se indica se tiene lo siguiente:

Bajo las consideraciones legales expuestas con anterioridad, esta comisión edilicia concluye que la dictaminación sujeta a reconsideración deberá de prevalecer y con ello el sentido de la misma, la razón de lo anterior obedece básicamente a que el predio donde se pretende obtener el giro solicitado no es compatible de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación, en esa tesitura habrá de negarse la reconsideración solicitada por **Fernando Reynoso Mireles** y **Alma Leticia Ruiz Bernal**.

Asociado con lo anterior, para la emisión de la Licencia de giro de "Abarrotes Vinos y Licores" queda sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos por la Jefatura de Padrón y Licencias del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, entre ellos deberá contar con cajones de estacionamiento al interior del predio.

De manera que, en las relatadas consideraciones para este momento, no se cuenta con información o soporte documental novedoso aportado por los promoventes para que los integrantes de esta Comisión procedan a su estudio y análisis y sobre la base de ello emitir una opinión diversa a la aquí Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



sustentada, en ese sentido, tal como se anticipó deberá de prevalecer la dictaminación emitida por la Coordinación General de Gestión Integral de la ciudad de este Gobierno municipal, sin perjuicio de que por datos posteriores se pueda emitir una reconsideración satisfactoria a sus intereses, asimismo, se reitera que el dictamen sujeto a revisión tiene carácter de certificación y tiene vigencia indefinida y validez legal, hasta en tanto no se modifiquen o cancelen los planes de los cuales se derivan con fundamento en los artículos 84, fracción III, y 284, fracción III, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en síntesis se niega la reconsideración planteada por los motivos y fundamentos legales ya anunciados.

De la solicitud de Ana María Jiménez López. A propósito, de la solicitud de Ana María Jiménez López respecto del predio Las Gallinas, Delegación San José de las Flores, a virtud de la desincorporación del mismo.

Lo anterior se explica.

Se allego a esta Comisión edilicia mediante oficio SG/150/2024, procedente de la Secretaria General del Ayuntamiento del municipio, la petición de Ana María Jiménez López, así como el soporte documental de ella, a través de la cual peticona la desincorporación del patrimonio municipal del predio identificado como fracción (52) cincuenta y dos, ubicado en las confluencias de las calle Hidalgo y La Morenita, en el Fraccionamiento "La Guadalupana" dentro del poblado de San José de las Flores, en esta municipalidad, con la superficie, medidas linderos y datos de registro en el contrato de permuta celebrad por su finado padre J. Jesús Jiménez Huerta, con data (9) nueve de junio de (2020), dos mil veinte.

En efecto, al respecto tenemos lo siguiente.

Resulta que mediante sesión ordinaria de data (25) veinticinco de mayo de (2020) dos mil veinte celebrada por el Pleno del Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, mediante acta número (45) cuarenta y cinco, se aprobó el dictamen de las Comisiones Edilicias de Gobernación y Hacienda, que tiene por objeto la suscripción del contrato de permuta entre este Gobierno municipal y J. Jesús Jiménez Huerta, el cual en el punto de acuerdo se votó a favor por unanimidad de los integrantes de este ente municipal, para quedar de la siguiente manera:

"Primero el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlanejo, Jalisco, aprueba y declara procedente la desincorporación del patrimonio municipal de Zapotlanejo, la fracción de un Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



inmueble conforme se detalla en los planos anexos que forman parte integral del presente dictamen, con el objeto de ser otorgada en permuta al C. Jesús Jiménez Huerta por motivo de la afectación realizada a su patrimonio.

Segundo.- El pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlanejo, Jalisco, aprueba y faculta al Secretario General para que encomiende la realización del avalúo correspondiente con un perito valuador registrado, con el objeto de determinar el valor de la fracción otorgada en permuta.

Tercero.- El Pleno de H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlanejo, Jalisco, aprueba y faculta el Síndico, Secretario General, Presidente Municipal y Tesorero municipal a efecto de que suscriban los documentos necesarios para cumplir con el presente acuerdo y la firma de la escritura pública mediante la cual se otorgue la fracción dada en permuta.

Cuarto.- El Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlanejo, Jalisco, aprueba y autoriza al Tesorero Municipal a efecto de que cubra el importe generado por la escrituración a que hace referencia el punto de acuerdo tercero.

Quinto.- Notifíquese mediante oficio los presentes puntos de acuerdo al Síndico, al Presidente Municipal, al Tesorero Municipal, al Coordinador General de la Gestión Integral de la Ciudad, Director de Servicios Municipales y el Director de Patrimonio Municipal para su conocimiento y en su caso debido cumplimiento..." (sic)

Ahora bien, del documento a que se hace referencia en él se puede constatar que ya se autorizó la desincorporación del patrimonio municipal del predio identificado como fracción (52), cincuenta y dos, ubicado en las confluencias de las calles Hidalgo y La Morenita en el fraccionamiento "La Guadalupana", dentro del poblado de San José de las Flores, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con una superficie de 454.30 cuatrocientos cincuenta metros, treinta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y linderos:

Al noroeste	25.67 veinticinco metros con sesenta y siete centímetros con la calle Morenita
Al sur	3.37 tres metros con treinta y siete centímetros con propiedad particular
Al oriente	40.42 cuarenta metros con cuarenta y dos centímetros con la calle Miguel Hidalgo
Al suroeste	30.27 treinta metros con veintisiete centímetros con la fracción 51 del mismo fraccionamiento



Dicha autorización, como se adelanto fue sesionada y aprobada como consta en el acta (45) cuarenta y cinco de data (25) veinticinco de mayo de (2020) dos mil veinte.

Vinculado con lo anterior, se allego testimonio certificado del auto de cuatro de enero de dos mil veintidós del expediente 1039/2021, del índice del Juzgado Tercero de lo Familiar del Primer Partido Judicial en el estado de Jalisco, a propósito de la sucesión testamentaria a bienes de J. Jesús Jiménez Huerta, en el que se reconoce entre otros a Ana María Jiménez López como herederos universales de aquél y a esta última como albacea, de manera que, sobre la base de ese documento autenticado se puede constar que legamente es quien puede pedir el cumplimiento de la desincorporación el patrimonio municipal a favor del de cujus.

En conclusión, se declara procedente la solicitud de **Ana María Jiménez López**, respecto de la desincorporación del patrimonio municipal de Zapotlanejo, Jalisco, del predio identificado como fracción (52) ubicado en las convergencias de las calles Hidalgo y La Morenita, en el Fraccionamiento "La Guadalupana" dentro del poblado de San José de Las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con las superficies, linderos y datos de registro ya anunciados con anterioridad, en síntesis se ejecute lo aprobado y sesionado en el punto sexto del orden del día del acta (45) cuarenta y cinco de la sesión ordinaria de veinticinco de mayo de dos mil veinte, a virtud del dictamen de la comisión edilicia de Gobernación y Hacienda, cuyos propositivos fueron insertados en líneas anteriores.

De la solicitud de **Juan Bernardino Venegas González**. Finalmente, tenemos la solicitud de **Juan Bernardino Venegas González**, para la celebración de un convenio respecto del andador Batalla de Calderón, en el Fraccionamiento "El Paraíso", en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Al respecto, se recibió la siguiente información:

- Croquis ilustrativo de la lotificación del Fraccionamiento "El Paraíso", en el cual se constata el andador Batalla de Calderón.
- Adjunto a lo anterior copia simple del INE del promovente **Juan Bernardino Venegas González**.
- Copias de los pagos del impuesto predial a nombre del solicitante, respecto del Fraccionamiento en cuestión; y,



- Por último, copia simple del testimonio público número (272) doscientos setenta y dos, de data (3) tres de julio de (1976) mil novecientos setenta y seis, pasado ante la fe pública del Licenciado Juan Bosco Covarrubias Gómez, Notario público número (2) dos del municipio de Ocotlán, Jalisco, en el cual consta tener derechos de propiedad respecto del predio que hoy resulta ser El Fraccionamiento “El Paraíso”.

Ahora bien, atendiendo a la solicitud del promovente esta se sintetiza en los siguientes puntos a considerar.

- a) Convenio para la renovación de la infraestructura urbana (en El Fraccionamiento “El Paraíso”); y,
- b) Restricción de los accesos del Andador El Fraccionamiento “El Paraíso”.

Como se aprecia, de la información que se analiza, cierto es que el promovente resulta ser el propietario de El Fraccionamiento “El Paraíso”, que se localiza en esta municipalidad, lo que acredito fehacientemente con la copia del testimonio público a que se hace mención en párrafos que anteceden, con ello se constata el contrato de compraventa del predio que posteriormente fuera lotificado, y que del croquis ilustrativo puede apreciarse el andador Batalla de Calderón, el cual divide las aceras al interior del mencionado lugar.

En ese sentido, tenemos que, no pasa desapercibido para esta municipalidad el constante mantenimiento que debe darse no solamente a ese lugar, por el deterioro que refiere existe en esa rúa, sino al resto de esta circunscripción, desde luego, incluyendo sus delegaciones, lo cual se hace de manera cotidiana pero tampoco debe soslayarse el desgaste natural de la infraestructura; sin embargo, con independencia de ello tampoco escapa para este ente municipal la intención del promovente de asumir el costo eventual de la reparación y en su caso mantenimiento de la misma, lo cual es loable; empero, toda esta operatividad administrativa se encuentra regulada, de acuerdo con la normatividad que a continuación se expone.

Por su parte, el artículo 37, del Código Urbano del Estado de Jalisco, mandata lo siguiente:

Artículo 37. Son organismos de participación social, vecinal y de consulta:

(...)



IV.- Las asociaciones de vecinos constituidas conforme a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal;

Luego, el 305, fracción III, del Código Urbano del Estado de Jalisco, establece lo siguiente:

"Artículo 305. Las asociaciones de vecinos quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al municipio la concesión para administrar en forma total o parcial los servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

(...)

III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores.

Luego, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, mandata en los artículos que aquí importan lo siguiente:

Artículo 120. Es de orden e interés público, el funcionamiento de personas jurídicas que organicen y representen a los vecinos de las colonias, barrios, zonas, centros de población y comunidades indígenas y afromexicanas cualquiera que sea su autodenominación, mediante los reglamentos que aprueben los Ayuntamientos con el fin de asegurar la participación ciudadana y vecinal en la vida y actividades del Municipio.

Artículo 121. Las asociaciones de vecinos cualesquiera que sea su denominación, deben adoptar la figura de asociación civil prevista en la legislación civil sustantiva estatal.

Como puede apreciarse de la normatividad a que se hizo mención en párrafos que anteceden tenemos que a propósito de la solicitud de que se trata, es menester, la existencia y petición por parte de la asociación vecinal de la demarcación territorial donde se encuentra El Fraccionamiento "El Paraíso", de manera que, de acuerdo con la legislación a que se hizo referencia debe la asociación vecinal del punto elevar ante esta instancia gubernamental su pedimento en la forma en cómo lo hace, además no debe



perderser de vista que la misma debe estar recocida por este ente municipal de acuerdo con el artículo 315, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Así, bajo las consideraciones legales enunciadas, esta Comisión determina negar la solicitud de **Juan Bernardino Venegas González**, para la celebración de un convenio respecto del andador Batalla de Calderón, en el Fraccionamiento "El Paraíso", en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, sin que lo anterior implique un obstáculo para que vuelva a reiterar su solicitud una vez reunido los requisitos legales a que se ha hecho referencia en este punto.

Así, por los motivos y fundamentos legales antes expuestos, se somete a consideración de los miembros de esta comisión, quienes estén a favor del sentido del presente dictamen lo manifiesten levantando la mano o si tienen algo que manifestar es el momento para hacerlo

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES -----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: el siguiente punto del orden del día

QUINTO PUNTO: Solicitud para analizar la reconsideración de dictamen de Trazos Usos y Destinos, presentadas por las CC. Graciela, María Rosa, Rosalía, María de Jesús y María Elena, todas de apellidos González Núñez que corresponden a los siguientes expedientes:

- expediente 110/E-2022/URB
- expediente 109/E-2022/URB
- expediente 19/E-2023/URB
- expediente 20/E-2023/URB
- expediente 21/E-2023/URB
- expediente 111/E-2022/URB
- expediente 111/E-2022/URB

Toma el uso de la voz para dar lectura el Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández. -

De conformidad con el numeral 27, párrafo tercero, 115, fracción V, incisos (a), (b) y (d), párrafo último fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, en sus artículos 1, 6, 7, 11, 23, 47, 48, 51, 59 y 101, Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus dígitos 73, 77 fracciones II, III y V, 80 fracciones I, II, III, VII; XLV y XLVI, Código

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



Urbano Para el Estado de Jalisco, en sus numerales 1, 2, 3, 10 fracciones I, IV, IX, XVIII, XIX, XX, XLIV, 114, 127, 148, 149, 150, 206, 207, 228, 229, 230, 231, 247, 277, 284, 307, 336 y 337, así como los artículos 27, 52, fracción I y 53 fracción VII, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como lo regulado en los ordinales 24, 25, fracción VII y 26 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapotlanejo, Jalisco.

Se presentaron ante esta comisión los dictámenes de reconsideración emitidos, la solicitud de dictámenes de reconsideración presentadas por las ciudadanas referidas de las cuales se advierten los exzpedientes que ya se anunciaron.

Ahora bien, tenemos que en el particular las reconsideraciones sometidas a esta potestad edilicia, tienen una misma causa de pedir, es decir, tienen el mismo origen, antecedente y soporte documental, por tanto, deben analizarse sí, de manera individual, pero sobre todo en su conjunto, aportan evidencia condigna de oficia demostrativa para proceder en consecuencia a la reconsideración que solicitan.

En efecto.

El soporte documental que se adjunta a las solicitudes de reconsideración por parte de las solicitantes, se enlistan de la siguiente manera:

- ✓ Boleta registral, expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con antecedente libro 7289 sección inmobiliaria documento 24, folio electrónico 2492749, ubicación fracción D-1, resultante de la Sub División del Predio denominado La Peña en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, donde aparecen como titular **Graciela y María Rosa** ambas de apellidos **González Núñez**.
- ✓ Testimonio público número 14,176, expedido por el Licenciado José de Jesús González Cuevas, notario público titular numero 1 uno con adscripción en El Salto, Jalisco, en el cual consta la adjudicación de **Graciela y María Rosa** ambas de apellidos **González Núñez**, en su carácter de legatarias de la sucesión acumulada intestamentaria a bienes de **Zenaido González Quiroz** y testamentaria a bienes de **Rosa Nuño Nuño**, en mancomún, pro indiviso y representando partes iguales del siguiente inmueble, fracción D-1 resultante de la sub división del predio denominado "La Peña", ubicado en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.



- ✓ Testimonio público 17,950 de fecha diecinueve de octubre de dos mil once, pasado ante la fe pública del Licenciado Miguel Heded Maldonado, notario titular número 31, de Zapopan, Jalisco, en el que consta la comparecencia de Graciela González Nuño, en su carácter de albacea en el juicio sucesorio testamentario a bienes de su padre Zenaído González Nuño, tramitado ante el Juzgado Primero de lo Familiar, en el expediente 1354/1992, asimismo **Graciela y María Rosa** ambas de apellidos **González Núñez**, ambas con el carácter de albaceas mancomunadas en el juicio sucesorio testamentario a bienes de su señora madre **Rosa Nuño Nuño**, tramitado ante el Juzgado Sexto de lo Familiar, en el expediente número 414/2003, a efecto de hacer constar la adjudicación parcial, en cuando a uno de los inmuebles inventariados, particularmente la sub división del predio denominado La Peña en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- ✓ Testimonio público número 55976 registrado con folio 237918 el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, pasado ante la fe pública del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15, de Tlaquepaque, Jalisco, en el que comparecieron **Graciela y María Rosa** ambas de apellidos **González Núñez**, ambas con el carácter de albaceas mancomunadas, y por último la Señora **Ma. Elena González Nuño**, en su carácter de legataria reconocida dentro del juicio sucesorio intestamentario a bienes de su madre la Señora **Rosa Nuño Nuño**, quien también fue conocida en sus relaciones sociales y comerciales indistintamente como **Rosa Nuño de González** y como **Rosa Nuño Viuda de González**, pero que en todos los casos se trata de la misma persona, aclaración que se hace para todos los efectos a que haya lugar, tramitado ante el Juzgado Sexto de lo Familiar, en el expediente 414/2003, a efecto de hacer constar la adjudicación parcial de uno de los inmuebles inventariados en el juicio en mención, asimismo inventariado en el juicio sucesorio intestamentario a bienes de su señor padre Zenaído González Quiroz, tramitado ante el Juzgado Primero de lo Familiar, en el expediente 1354/1992.
- ✓ Pago de transmisión patrimonial a nombre de **Graciela y María Rosa** ambas de apellidos **González Núñez**, expedido por el Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, con número de serie 26, factura LA004563; y,
- ✓ Las dictaminaciones emitidas por la Coordinación General de Gestión Integral, del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, todas realizadas a virtud de las solicitudes de



cambio de uso de suelo por parte de Graciela y María Rosa ambas de apellidos González Núñez, dentro de los expedientes a).- 110/E-2022/URB, b).- 109/E-2022/URB, c).- 19/E-2023/URB, d).- 20/E-2023/URB, e).- 21/E-2023/URB; y, f).- 111/E-2022/URB, respecto de las siguientes cuentas catastrales:

- a) Rustico 016820, ubicación del predio fracción D-1 del Predio La Peña, en el municipio Zapotlanejo, Jalisco.
- b) Rustico 016817, fracción A del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- c) Rustico 016818, fracción B del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- d) Urbano 021528, fracción F del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- e) Rustico 016819, fracción C del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco; y,
- f) Rustico 016822, fracción E, del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
Rustico 016821, fracción E, del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Ahora bien, de las dictaminaciones a que se hace referencia, se concluyó que el predio en su conjunto de que se trata se encuentra en los linderos de la AC-14 territorio que es aplicable al Plan Nacional de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, aprobado en sesión de ayuntamiento de veinticinco de agosto de dos mil once, con publicación en diciembre de ese mismo año, en la Gaceta Municipal, y que dicha ubicación está clasificada con área de conservación (AC-14), además el predio colinda en la parte de su lindero norte con Arroyo La Peñita (Cuerpo de Agua-CA9), el cual deberá respetar la restricción que marca la Ley de Aguas Nacionales.

Pare efectos de ilustrar la identidad de los predios a que se hace mención en el párrafo anterior, se inserta el siguiente croquis ilustrativo:

Handwritten signature

RTB

Handwritten signature



Tenemos que de la información que se ha detallado en líneas anteriores, se puede concluir válidamente que las ciudadanas de apellidos **González Núñez**, de acuerdo con los testimonios certificados notarialmente y que fueron allegados a esta Comisión, tienen derechos de propiedad respecto de la totalidad de las fracciones a que se hace referencia en los Dictámenes de Usos y Destinos del Suelo de la Coordinación General de Gestión Integral de esta municipalidad, y que forman parte del predio La Peña, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, a virtud de lo ahí consagrado a propósito de las sucesiones intestamentarias que en ellos se aprecia.

Ahora bien, los dictámenes de Usos y Destinos del Suelo de la Coordinación General de Gestión Integral de esta municipalidad, fueron emitidos con un carácter informativo, lo que eventualmente permite que el mismo sea materia de reconsideración ante esta Comisión, y así, estar en posibilidad de ponderar si lo ahí consignado resulta acertado, o caso contrario emitir una opinión diversa autorizando el cambio de uso de suelo solicitado por las promoventes.

De manera que, vinculado con lo anterior tenemos que el artículo 54, del Reglamento de Zonificación Estatal, establece la categoría de los usos y destinos permitidos.

Luego, por su parte tenemos que el artículo 64, del multicitado Reglamento, establece lo siguiente:

Artículo 64. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la
Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
27 de 52

CAH
RFB
[Signature]



reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 15 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MB	MIXTO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR ▪ HABITACIONAL HORIZONTAL ▪ HABITACIONAL VERTICAL ▪ SERVICIOS VECINALES ▪ TURÍSTICO HOTELERO ▪ SERVICIOS BARRIALES ▪ COMERCIO VECINAL ▪ COMERCIO BARRIAL ▪ MANUFACTURAS MENORES ▪ EQUIPAMIENTO VECINAL ▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ▪ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
MB1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD MÍNIMA. 	
MB2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD BAJA 	
MB3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD MEDIA 	
MB4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD ALTA 	

De manera que, bajo los argumentos y fundamentos legales anteriores, se estima que el predio de que se trata si permite su cambio de uso de suelo en los términos peticionados por las solicitantes de apellidos **González Núñez**, lo anterior es así, dado que, de acuerdo con el dictamen 020/E-2023/UBR, de la Coordinación de Gestión Integral, se afirmó que los linderos de la AU-UP28, territorio que le es aplicable el plan parcial de desarrollo urbano de la municipalidad, y que dicha ubicación está clasificada como Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U), de manera que, al analizar las peticiones en su conjunto todas van encaminadas a un mismo fin, para que subsistan como área urbana de Urbanización Progresiva 28, (AU-UP-28 H3U) y Mixto Barrial de Intensidad Media (MB3).

Así, por los motivos y fundamentos legales antes expuestos, se somete a consideración de este Pleno del Ayuntamiento Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, el sentido del dictamen.

CAH

RPB

[Handwritten signature]



Toma el uso de la voz el Regidor vocal Carlos Cervantes Álvarez. – Nada más precisando, en el orden del día aparecen los nombres de las solicitantes González Nuñez y en el cuerpo del dictamen se mencionan como González Nuño, también con el nombre de los progenitores se menciona el apellido Nuño.

Toma el uso de la voz el Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández. – se estableció en el orden del día González Nuñez, pero el correcto es González Nuño, nada más sería la corrección en el orden del día.

Quienes estén a favor del sentido del dictamen, en votación económica, solicito lo manifiesten levantando la mano.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES -----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández:
Continuando con el desarrollo de la sesión, el siguiente punto a tratar es el:

SEXTO PUNTO: Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:

- CC. Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Livier Hosaca Cárdenas correspondiente al expediente No. 113/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza Cárdenas correspondiente al expediente No. 111/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Karina Gutiérrez Orozco correspondiente al expediente No. 110/E-2024/INFORMATIVO.
- C. Salvador Gutiérrez Delgado correspondiente al expediente No. 108/E-2024/INFORMATIVO.

Toma el uso de la voz para dar lectura el Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández. –

Tenemos que de conformidad con la misma fundamentación a la que hemos estado haciendo referencia en cada uno de los dictámenes. Se presento la solicitud de Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado, Livier Hosaca Cárdenas.

Ahora bien, previo a exponer las causas motivos y circunstancias legales que conllevan a esta Comisión Edilicia a proceder en consecuencia en los términos que se precisarán en la presente Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



dictaminación, el establecer que donde existe la misma razón debe prevalecer idéntica determinación, es decir, se invoca en el particular un hecho público y notorio como es la sesión de ordinaria número (37) treinta y siete de este Ayuntamiento Municipal de siete de marzo de dos mil veintitrés, específicamente en el punto (5) del orden del día de la misma, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo de la fracción del predio denominado "El Bajío y La Loma", denominado "El Bajío" en la Delegación de Santa Fe, mismo que fue aprobado por unanimidad de los integrantes de ese ente municipal, destacando por su importancia el impacto económico que representan edificaciones de esta naturaleza, la razón es que, estas se ven reflejadas indudablemente en el crecimiento económico de la municipalidad, esto sin dejar de lado la protección al medio ambiente, tema este que también ocupa a esta administración, es decir, con esto se pone en evidencia del porqué se autorizó el cambio de uso de suelo en aquella ocasión.

Lo anterior, impacta en la determinación que hoy se emite, porque, reviste características similares a la relatada en el párrafo que antecede, esto es, se está ante la presencia de inversiones que eventualmente suman al desarrollo económico del municipio y, por supuesto al cuidado del medio ambiente, ambos temas han sido prioridad en la presente administración, dado que, se busca empatarlos, esto es, por una lado se quiere el crecimiento de esta demarcación territorial al ser parte ya de una zona metropolitana, pero, por otra se obtiene el equilibrio ambiental ante estas edificaciones, por ello, resulta pertinente invocar como hecho público y notorio la sesión ordinaria de que se habla, se insiste, en ella se efectuó un razonamiento pormenorizado sobre el tema sometido a esta potestad edilicia,

Para sustentar los argumentos anteriores, se invoca por identidad substancial al caso los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mismos que se insertan a continuación.

"HECHOS NOTORIOS. LA FACULTAD DEL JUZGADOR DE AMPARO PARA INVOCARLOS DEBE SER EJERCIDA CON RAZONABILIDAD Y LIMITARSE A CIRCUNSTANCIAS FÁCTICAS DE CONOCIMIENTO ACCESIBLE, INDUBITABLE Y SOBRE EL CUAL NO SE ADVIERTA DISCUSIÓN".

De la solicitud de Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Livier Hosaca Cárdenas. Se procede al estudio de la reconsideración planteada por los solicitantes Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Haruko Livier Hosaca Cárdenas, con relación al cambio de uso de suelo (actual) de área de Granjas y Huertos, áreas Rústicos agropecuarios/granjas y huertos, por el uso de suelo (solicitado) de Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), para lo cual se ajunto la siguiente información.



- Croquis de Ubicación de contenido topográfico, respecto de la fracción predio rustico denominado El Caracol ubicado en aproximadamente 1.75 kilómetros al norte del centro de la Delegación de Santa Fe, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, elaborado por el Ingeniero Jaime Dávalos Pérez, con número de cédula federal 6083133, con cédula estatal 105548 ZPO 154.
- Pago del recibo predial, ante el Municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con número de factura NA020303, de la tesorería de la municipalidad; y,
- Copia simple del testimonio público número 62,745 sesenta y dos mil setecientos cuarenta y cinco, del tomo 310 trescientos diez, pasado ante la fe pública del Licenciado Adalberto Ortega Solís, notario público número 20 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en la cual consta la compraventa a favor de los solicitantes, respecto del predio en cuestión.

De lo anterior se advierte que, sí existe base legal para proceder en consecuencia a avalar la reconsideración solicitada a esta potestad edilicia, dentro del expediente 113/E-2024/INFORMATIVO, relativo al Tramite de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para la Edificación procedente de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta Municipalidad, la razón de ello, es sobre la base de las siguientes consideraciones, para tal efecto, tenemos que del dictamen se ilustra lo siguiente:

1.-	Solicitud presentada	Teodoro Gutiérrez Villa, Mónica Guadalupe Ruiz Corona, Alejandro Ruiz Coronado y Livier Hosaca Cárdenas (propietarios en base a lo establecido en la copia simple de la escritura pública 62,745 sesenta y dos mil setecientos cuarenta y cinco, de fecha once de noviembre de dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Adalberto Ortega Solís, Notario Público número 20, del municipio de Guadalajara, Jalisco.
2.-	Ubicación del predio	Fracción del predio rústico denominado "El Caracol" ubicado en aproximadamente 1.75 al norte del Centro de la Delegación de



		Santa Fe, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
3.-	Cuenta Catastral	Cuenta Rustica 009021 y 009022
4.-	Superficie del Terreno	25, 616.72 m2
5.-	Trámite solicitado	Dictamen Informativo

En efecto, de la ubicación del predio se puede constatar que se encuentra dentro de un territorio en que son aplicables en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, y como se observa del dictamen en cuestión dicha ubicación se encuentra en un área con los siguientes usos de suelo.

- Áreas Rústicas Agropecuarias/Granjas y Huertos (AR-AGR(GH))

Por su parte el Reglamento Estatal de Zonificación, establece en lo que aquí importa lo siguiente:

Artículo 38. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

(...)

Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Luego, para ilustrar lo anterior se inserta lo siguiente:

Artículo 44. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Cuadro 5 GRANJAS Y HUERTOS GH	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10
Densidad máxima de viviendas/ ha	2
Superficie mínima de lote	4000 m ²

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



CAH

BFB



Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	4000m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4°
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	10%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

Luego, el artículo 136, de la reglamentación de que se habla, establece: La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

I. En las zonas de granjas y huertos (GH), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128, fracción I, del presente Reglamento, o bien, podrán servir como franjas de amortiguamiento, con otro tipo de zonas. Dichas franjas, invariablemente, deberán ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.

(...)

Luego, el diverso artículo 261. Para las zonas de granjas y huertos, tipo GH, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación para uso doméstico, instalación aérea;
- V. Alumbrado público;
- VI. Guarniciones prefabricadas;

Handwritten signatures and initials:
C.H.
B.P.B.
[Signature]



- VII. Banquetas de material pétreo o similar;
- VIII. Pavimentos de terracería balastreada, empedrado o similares;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Como puede observarse de la reglamentación anterior, tenemos que sí se está en condiciones de autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, asociado al hecho de que actualmente el uso actual es de Granjas y Huertos (AR-AGR/GH), se estima que el dictamen sometido a estudio aporta la información necesaria para proceder en consecuencia al cambio de uso de suelo **Mixto Distrital Intensidad Media (MD3)**.

De la solicitud de Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza. Con relación a la solicitud de reconsideración plantada por parte de Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza, tenemos que, en concepto de esta Comisión Edilicia, la misma debe resultar favorable para sus intereses en la forma en cómo lo plantea, dado que, al analizar detenidamente el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para la Edificación por parte de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, se estima que asiste razón al promovente, el cual se sostiene sobre la base de las siguientes consideraciones jurídicas.

1.-	Solicitud presentada	Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza (propietario en base a lo establecido en copia simple de la escritura pública número 5565 cinco mil quinientos sesenta y cinco, de fecha cuatro de febrero de mil novecientos sesenta y siete ante la fe del Licenciado Fernando Silva Sahagún Notario Público número 2, del Municipio de Tlaquepaque, Jalisco
-----	----------------------	---



2.-	Ubicación del predio	Totalidad del predio rústico denominado "La Cruz", en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
3.-	Cuenta Catastral	Cuenta Rústica 002829
4.-	Superficie del Terreno	Terreno 42-43-83.81 HAS
5.-	Trámite solicitado	Dictamen informativo

En efecto, de la ubicación del predio se puede constatar que se encuentra dentro de un territorio en que son aplicables en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, y como se observa del dictamen en cuestión dicha ubicación se encuentra en un área con los siguientes usos de suelo.

- Áreas Rústicas Agropecuarias/Granjas y Huertos (AR-AGR(GH))
- Áreas de Conservación Ecológica/ Agropecuario (AC/AG)
- Áreas de Transición/Mixto Distrital Intensidad media

Por su parte el Reglamento Estatal de Zonificación, establece en lo que aquí importa lo siguiente:

Artículo 38. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

(...)

Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Luego, el artículo 136, de la reglamentación de que se habla, establece: La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:



I. En las zonas de granjas y huertos (GH), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128, fracción I, del presente Reglamento, o bien, podrán servir como franjas de amortiguamiento, con otro tipo de zonas. Dichas franjas, invariablemente, deberán ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.

II. **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente

(...)

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 15 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MD	MIXTO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR ▪ HABITACIONAL HORIZONTAL ▪ HABITACIONAL VERTICAL ▪ TURÍSTICO HOTELERO ▪ SERVICIOS VECINALES ▪ SERVICIOS BARRIALES ▪ SERVICIOS DISTRITALES ▪ COMERCIO VECINAL ▪ COMERCIO BARRIAL ▪ COMERCIO DISTRITAL ▪ MANUFACTURAS MENORES ▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS ▪ EQUIPAMIENTO VECINAL ▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL ▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.
MD1	▪ INTENSIDAD MÍNIMA.	
MD2	▪ INTENSIDAD BAJA.	
MD3	▪ INTENSIDAD MEDIA.	
MD4	▪ INTENSIDAD ALTA.	
MD5	▪ INTENSIDAD MÁXIMA.	

Handwritten signatures and initials:
C.A.H.
R.P.B.
[Signature]



Como puede observarse de la reglamentación anterior, tenemos que sí se está en condiciones de autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, asociado al hecho de que actualmente el uso actual es de Granjas y Huertos (AR-AGR/GH), Agropecuario (AC/AG) y Mixto (AT/MD3), en síntesis, se estima que el dictamen sometido a estudio aporta la información necesaria para proceder en consecuencia al cambio de uso de suelo **Mixto Distrital Intensidad Media (MD3)**.

De la solicitud de **Karina Gutiérrez Orozco**. Con relación al tema de reconsideración solicitado por **Karina Gutiérrez Orozco**, tenemos que, a juicio de esta Comisión, sí existe base legal para proceder en consecuencia a reconsiderar el tema sometido a esta potestad jurisdiccional, derivado del dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para la Edificación de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, dentro del expediente 110/E-2024/INFORMATIVO, del cual se constata la siguiente información:

Solicitud presentada	Karina Gutiérrez Orozco, (Propietaria en base a lo establecido en copia simple de escritura pública número 13,286 trece mil doscientos ochenta y seis de fecha 7 siete de diciembre de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado J. Jesús Chávez Salazar, Notario Público número 1, del municipio de Tototlán, Jalisco.
Ubicación del predio	Totalidad del predio rústico denominado "La Cruz" en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
Cuenta Catastral	Cuenta Rústica 002963
Superficie del Terreno	Terreno 42-56-00HAS
Trámite solicitado	Dictamen Informativo

En efecto, de la ubicación del predio se puede constatar que se encuentra dentro de un territorio en que son aplicables en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, y como se observa del dictamen en cuestión dicha ubicación se encuentra en un área con los siguientes usos de suelo.

- Áreas Rústicas Agropecuarias/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH)
- Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo/Habitacional Densidad Media (RU-MP/H3); y,
- Áreas de Conservación Ecológica/Agropecuario (AC/AG)

CHA

RTB



Por su parte el Reglamento Estatal de Zonificación, establece en lo que aquí importa lo siguiente:

Artículo 38. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

(...)

Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Luego, para ilustrar lo anterior se inserta lo siguiente:

Artículo 44. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Cuadro 5 GRANJAS Y HUERTOS GH	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10
Densidad máxima de viviendas/ ha	2
Superficie mínima de lote	4000 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	4000m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4°
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	10%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
38 de 52



Luego, el artículo 136, de la reglamentación de que se habla, establece: La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

I. En las zonas de granjas y huertos (GH), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128, fracción I, del presente Reglamento, o bien, podrán servir como franjas de amortiguamiento, con otro tipo de zonas. Dichas franjas, invariablemente, deberán ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.

(...)

Vinculado con lo anterior, en el dictamen de que se habla se puntualiza correctamente la clasificación de las áreas, lo que permite indudablemente proceder a otorgar el cambio de suelo solicitado, así, tenemos en el Reglamento de que se habla, se sostiene lo siguiente:

Artículo 17. Para cumplir los objetivos de los planes regionales. Programas Municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población y de los planes parciales de desarrollo urbano y los de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

(...)

IV. **Área de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

Áreas de reserva urbana a mediano plazo: aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos



por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP);

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su plan parcial de urbanización de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

Cuadro 3 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
Naturales	Agropecuario	*Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino) Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) Vivienda aislada.

Como puede observarse de la reglamentación anterior, tenemos que sí se está en condiciones de autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, asociado al hecho de que actualmente el uso actual es de Granjas y Huertos (AR-AGR/GH), *Granjas y Huertos*, Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo/Habitacional Densidad Media (RU-MP/H3) *Habitacional*, y Área de Conservación Ecológica Agropecuario (AC/AG) *Agropecuario*, en resumen, se estima que el dictamen sometido a estudio aporta la información necesaria para proceder en consecuencia al cambio de uso de suelo **Mixto Distrital Intensidad Media (MD3)**.

De la solicitud de **Salvador Gutiérrez Delgadillo**. Con relación al tema de reconsideración solicitado por **Salvador Gutiérrez Delgadillo**, tenemos que, a juicio de esta Comisión, sí existe base legal para proceder en consecuencia a reconsiderar el tema sometido a esta potestad jurisdiccional, derivado del dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para la Edificación de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, dentro del expediente 118/E-2024/INFORMATIVO, del cual se constata la siguiente información:

Solicitud presentada	Salvador Gutiérrez Delgadillo (Propietario en base a lo establecido en copia simple de escritura pública)
----------------------	---



	número 4,646 cuatro mli seiscientos cuarenta y seis, registrada bajo cuenta predial rústica 002998 en catastro municipal de Zapotlanejo, Jalisco.
Ubicación del predio	Totalidad del predio rústico denominado "Buena Vista" en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
Cuenta Catastral	Cuenta rústica 002998
Superficie del Terreno	Terreno 15.00 HAS
Trámite solicitado	Dictamen Informativo

En efecto, de la ubicación del predio se puede constatar que se encuentra dentro de un territorio en que son aplicables en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, y como se observa del dictamen en cuestión dicha ubicación se encuentra en un área con los siguientes usos de suelo.

- Áreas Rústicas Agropecuarias/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH)
- Área de Transición/Mixto Barrial Intensidad Media (AT/MB3); y,
- Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo/Habitacional Densidad Media (RU-MP/H3)

Por su parte el Reglamento Estatal de Zonificación, establece en lo que aquí importa lo siguiente:

Artículo 38. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento. En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

(...)

Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Luego, para ilustrar lo anterior se inserta lo siguiente:

Luego, el artículo 136, de la reglamentación de que se habla, establece: La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se
Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
41 de 52



trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

I. En las zonas de granjas y huertos (GH), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar. Esta cesión se destinará a lo establecido en el artículo 128, fracción I, del presente Reglamento, o bien, podrán servir como franjas de amortiguamiento, con otro tipo de zonas. Dichas franjas, invariablemente, deberán ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.

(...)

Asimismo, el artículo 62. Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

(...)

II. **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente

(...)

Como puede observarse de la reglamentación anterior, tenemos que sí se está en condiciones de autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, asociado al hecho de que actualmente el uso actual es de Áreas Rústicas Agropecuarias/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH), Áreas de transición/Mixto Barrial Intensidad Media (AT/MB3) y Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo/Habitacional Densidad Media (RU-MP/H3), en resumen, se estima que el dictamen sometido a estudio aporta la información necesaria para proceder en consecuencia al cambio de uso de suelo **Mixto Distrital Intensidad Media (MD3)**.

Por los argumentos expresados se pone a consideración de los miembros de esta comisión el sentido del presente dictamen, si desean manifestar algo al respecto sería el momento.

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
42 de 52



Toma el uso de la voz el regidor vocal Carlos Cervantes Álvarez. – Otra vez con los nombres, el segundo, en el orden del día dice Felipe de Jesús Gutiérrez Cárdenas.

Toma el uso de la voz el Presidente de la comisión Lic. Francisco Javier Nava Hernández. – Es Felipe de Jesús Gutiérrez Zaragoza.

Quien esté de acuerdo con el sentido del dictamen, solicito, lo manifiesten levantando la mano.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES -----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: el siguiente punto del orden del día

SÉPTIMO PUNTO: Solicitud para analizar los recursos de reconsideración presentado por:

- C. Idalia Álvarez Moreno,
- C. Jaime Morales González
- C. Joaquín Olivares Nuño

Toma el uso de la voz el Presidente de la comisión Lic. Francisco Javier Nava Hernández. –

Tenemos la solicitud planteada por Idalia Álvarez Moreno y su esposo Juan Carlos Martínez Coronado, también en la convocatoria solo se estableció Idalia, pero la solicitud fue presentada por ambos.

Ahora bien, tenemos la solicitud realizada por Juan Carlos Martínez Coronado, a propósito del dictamen de Usos y Destinos para Giro Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de la esta municipalidad, dentro del expediente 027/E-2024/GIRO, del cual se constata la siguiente información.

❖ **Solicitud presentada.** - Carlos Martínez Coronado (Propietario según copia simple de la escritura pública número 18,831 dieciocho mil ochocientos treinta y uno de primero de octubre de dos mil veinte ante la fe pública del Licenciado Javier Alejandro Macías Preciado, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 2, del municipio de El Salto, Jalisco.

❖ **Ubicación del predio.** - Calle Independencia S/N entre calle Vicente Guerrero y Calle Roberto Sandoval, Localidad La Mora, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
43 de 52



❖ **Tramite solicitado.** - Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos del Suelo, Giro: Terraza para Eventos.

Ahora bien, tenemos que si bien es verdad que el dictamen emitido por la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad fue emitido en forma negativa; empero, adverso al punto de vista sostenido por esa Coordinación, tenemos que, como base fundamental para la determinación de este ente edilicio, es que el promovente adjunto el pago del impuesto predial realizado ante la hacienda municipal, es decir, ya se reconoció a priori el derecho al giro solicitado, es decir, donde existe la misma razón debe prevalecer la misma determinación, de manera que, se considera que la opinión de la Coordinación sea reconsiderada y se proceda a la autorización del giro solicitado.

Vinculado con lo anterior, tenemos que el Reglamento de Zonificación del Estado, para el tema que interesa señala:

Artículo 75. Las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Servicios vecinales:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- II. **Servicios barriales:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Servicios distritales:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población;

Tenemos que, el Artículo 76, del Reglamento de Zonificación del estado, señala, Los usos y destinos permitidos en las zonas de servicios son los que se describen en la siguiente tabla:

Cuadro 22
SERVICIOS

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
44 de 52



CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
		❖		
SD	SERVICIOS DISTRITALES	<u>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	SERVICIOS DISTRITALES.
	INTENSIDADES:	❖ Adiestramiento de mascotas.	<input checked="" type="checkbox"/>	SERVICIOS BARRIALES.
SD1	MÍNIMA	❖ Agencia de autos con taller.	<input checked="" type="checkbox"/>	SERVICIOS VECINALES.
SD2	BAJA	❖ Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO VECINAL.
SD3	MEDIA	❖ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares.	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO BARRIAL.
SD4	ALTA	❖ Armado y pegado de cajas de cartón.	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO DISTRITAL.
SD5	MÁXIMA	❖ Aseguradoras.	<input checked="" type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO BARRIAL.
		❖ Bienes raíces.	<input checked="" type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO DISTRITAL.
		❖ Billares.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.	<input checked="" type="checkbox"/>	RECREATIVOS VECINALES.
		❖ Boliches.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Bolsa de trabajo.	<input checked="" type="checkbox"/>	RECREATIVOS BARRIALES.
		❖ Casas de bolsa, cambio, decoración.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Centros botaderos.	<input checked="" type="checkbox"/>	RECREATIVOS DISTRITALES.
			<input checked="" type="checkbox"/>	MANUFACTURAS MENORES.

Así, se estima que sí existe base legal para proceder en consecuencia a la autorización del giro comercial solicitado para la actividad requerida, dado que, en concepto de esta comisión edilicia sí se procede a avalar la reconsideración planteada por Juan Carlos Martínez Coronado, procediendo en consecuencia la hacienda municipal al cobro respectivo de los derechos hacendarios que de esta autorización se deriven.



De la solicitud de Jaime Morales González. Tenemos que, respecto de la solicitud de reconsideración por parte de Jaime Morales Gutiérrez, a propósito de del dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos del Suelo para Edificación, por parte de la Coordinación General de gestión Integral de la Ciudad de esta municipalidad, dentro del expediente 023/E-2024/EDI, en el cual se concluyó en sentido desfavorable, ahora bien, de la dictaminación de que se habla, se constata la siguiente información.

- Solicitud presentada por. - Jaime Morales González (Propietario en Base a lo establecido en copia simple de la escritura pública número 25,679 veinticinco mil seiscientos setenta y nueve de fecha cinco de diciembre de dos mli veintitrés ante la fe pública del notario Licenciado J. Félix Fonseca Rodríguez, Notario Público Titular número cinco de Ocotlán, Jalisco.
- Ubicación del predio. - Carretera Federal Zapotlanejo-Atotonilco S/N Colonia Potrero de la Hiedra, Municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- Superficie del terreno. - Terno 1.8199 HAS, construcción 116.00 M2
- Cuenta Catastral. - Rustica 015516 pago por concepto de pago de predial 2024/6 de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro de la cuenta predial rustica 015516 emitido por la hacienda municipal de Zapotlanejo, Jalisco, bajo factura SG 111947.
- Trámite solicitado. - Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos el suelo para edificación.

Con relación a este tema, la comisión edilicia considera que deberá de subsistir el tema sometido a esta consideración, atendiendo a dos temas a saber, el primero de ellos, tiene relación con que el uso de suelo actual donde se encuentra la edificación es agropecuario y el uso solicitado es comercial, lo que lleva a considerar que la categoría es incompatible para esos efectos, y segundo, el promovente no aporta información útil a considerar y que sobre la base de esta se reconsidere en forma favorable, por ello, se itera, deberá de subsistir el dictamen emitido dentro del expediente 023/E-2024/EDI, del índice de esa comisión.

Asociado a lo anterior, se concluye que conforme a las características física del lugar y a los usos de suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes al predio de referencia, además de la Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página



visita que se realizó por parte de la Coordinación General, el dictamen fue desfavorable al uso de suelo local ubicado en una zona de área de conservación (AC), ya que éste es incompatible en la zona y no puede subsistir.

En resumen, tenemos que el uso de suelo solicitado resulta incompatible con el área de uso de suelo actual, además de que no existe información novedosa que valorar para que a partir de ella pudiera determinarse una diversa opinión, así, para este momento se considera que no existen condiciones para reconsiderar en forma favorable la dictaminación de que se habla, por tanto, deberá subsistir y con ello sus consecuencias leales.

De la solicitud de Héctor Jiménez Cárdenas. Ahora bien, con relación a la reconsideración de Héctor Jiménez Cárdenas, respecto del dictamen emitido en el expediente 105/E-2024/INFOORMATIVO del índice de la Coordinación General de Gestión Integral de la ciudad de esta municipalidad, del cual se advierte la siguiente información.

- I. Solicitud presentada. - Héctor Hímenes Cárdenas (solicitante), Joaquín Olivares Nuño (Propietario en base a lo establecido en la copia simple de la escritura pública número 9,678 nueve mil seiscientos setenta y ocho de fecha tres de septiembre de mil novecientos setenta y tres ante la fe pública del Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número veinticuatro del municipio de Guadalajara, Jalisco.
- II. Ubicación del predio. - Predio "El trapiche" ubicado en prolongaría Juárez esquina Calle Club Zapotlanejo, Colonia San José del Río, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
- III. Cuenta Catastral. - Cuenta Rústica 001632
- IV. Superficie del terreno. - 30,242.00 M2
- V. Tramite Solicitado. - Dictamen Informativo

En efecto, tenemos que la ubicación del predio en cuestión se encuentra en un área de sus de suelo:

- Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva/Mixto Central Intensidad Alta (AU-UP/MC4)

Décima sesión de trabajo de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad Página
47 de 52



- Áreas Urbanizadas de Urbanización /Progresiva/Mixto Barrial Intensidad Media (AU-UP/MB3)
- Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva/Habitacional Densidad Media (AU-IP/H3).

De lo que se puede constatar que, de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación, sí se permiten los siguientes usos de suelo, a partir de la siguiente normativa, que de paso sirve de fundamento legal para esta reconsideración.

CAPÍTULO X Reglamentación de Zonas Mixtas

Artículo 62. Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

I. Mixto barrial: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

Artículo 64. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 15 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MB	MIXTO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR ▪ HABITACIONAL HORIZONTAL ▪ HABITACIONAL VERTICAL ▪ SERVICIOS VECINALES
MB1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD MÍNIMA. 	



RPB





MB2	▪ INTENSIDAD BAJA	▪ TURÍSTICO HOTELERO
MB3	▪ INTENSIDAD MEDIA	▪ SERVICIOS BARRIALES
MB4	▪ INTENSIDAD ALTA	▪ COMERCIO VECINAL
		▪ COMERCIO BARRIAL
		▪ MANUFACTURAS MENORES
		▪ EQUIPAMIENTO VECINAL
		▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL
		▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
		▪ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.

Artículo 268. Para las zonas mixto barrial, tipo MB, mixto distrital, tipo MD, mixto central, tipo MC, en todas sus intensidades y mixto regional, tipo MR, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, y de esparcimiento, y áreas de cesión

**Cuadro 15
ZONAS MIXTAS**

CLAVE	ZONA	USOS
		▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR
		▪ HABITACIONAL HORIZONTAL
		▪ HABITACIONAL VERTICAL
		▪ TURÍSTICO HOTELERO

Handwritten notes and signatures:
 - A blue oval around the table above.
 - "CAB" written vertically.
 - "RPB" written vertically.
 - A signature at the bottom right.



MC4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ INTENSIDAD ALTA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SERVICIOS VECINALES ▪ SERVICIOS BARRIALES ▪ SERVICIOS DISTRITALES ▪ SERVICIOS CENTRALES ▪ COMERCIO VECINAL ▪ COMERCIO BARRIAL ▪ COMERCIO DISTRITAL ▪ COMERCIO CENTRAL ▪ MANUFACTURAS MENORES ▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS ▪ EQUIPAMIENTO VECINAL ▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL ▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL ▪ EQUIPAMIENTO CENTRAL ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES
-----	---	--

Luego, tenemos que el **Artículo 59**. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 13
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA 13

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	260 m ²	480 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales.
Índice de edificación	140 m ²	130 m ²	120 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R

Handwritten signatures and initials:
C.A.H.
R.P.B.
R. Pérez



Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2*
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado
<p>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

Como puede observarse de la reglamentación anterior, tenemos que sí se está en condiciones de autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, asociado al hecho de que actualmente el uso actual es Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva/Mixto Central Intensidad Alta (AU-UP/MC4), Áreas Urbanizadas de Urbanización /Progresiva/Mixto Barrial Intensidad Media (AU-UP/MB3), Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva/Habitacional Densidad Media (AU-IP/H3), en resumen, se estima que el dictamen sometido a estudio aporta la información necesaria para proceder en consecuencia al cambio de uso de suelo **Mixto Distrital Intensidad Media (MD3)**.

Así, por los motivos y fundamentos legales antes expuestos, se somete a consideración los dictámenes referidos y si tienen alguna manifestación es el momento para hacerla. Quienes estén a favor, solicito, lo manifiesten levantando la mano.

APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES -----

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández: el siguiente punto del orden del día

OCTAVO PUNTO: Asuntos Generales.

Handwritten notes and signatures:
 O
 K PB
 [Signature]



Se concede el uso de la voz a los integrantes de la comisión para que si es su deseo propongan o manifiesten lo que a su derecho compete a lo cual, no hay manifestaciones.

Síndico y presidente de la Comisión Francisco Javier Nava Hernández:
Continuando con el desarrollo de la sesión, el siguiente punto a tratar es el:

NOVENO PUNTO: Clausura y levantamiento de la minuta de trabajo respectiva.

No habiendo más asuntos que tratar se da por terminada la décima sesión ordinaria siendo las 14:22 catorce horas con veintidós minutos del día martes 17 de septiembre de 2024.

FRANCISCO JAVIER NAVA HERNÁNDEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD

KRISHNA GABRIELA TORRES MARTÍNEZ
REGIDORA VOCAL

Rocio Partida Bedoy
ROCÍO PARTIDA BEDOY
REGIDORA VOCAL

Carlos Cervantes
CARLOS CERVANTES ÁLVAREZ
REGIDOR VOCAL

RTB