

**Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco.
Libro de Actas de Sesiones de Ayuntamiento
Administración 2024-2027.**

ACTA
NÚMERO
27
Sesión
Ordinaria
01/07/2026.

En Zapotlanejo, Jalisco y siendo las 12:28 (doce horas con veintiocho minutos) del día 01 (uno) de julio de 2026 (dos mil veintiséis), día y hora señalado para llevar a cabo la Sesión de Ayuntamiento número 27 (veintisiete), con carácter de Ordinaria, correspondiente a la Administración Municipal 2024-2027, Preside la Sesión la **C. SILVIA PATRICIA SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, Presidenta Municipal y de la Secretaría General que está a cargo del **LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMÍREZ**.

En estos momentos la Presidenta Municipal instruye al Secretario General con el propósito de que se sirva pasar lista de asistencia, estando presentes los siguientes municipales:

Regidores Propietarios:

MTRO. JUAN ERNESTO NAVARRO SALCEDO.
C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ OROZCO.
C. MA. VICTORIA MARTÍNEZ RAMÍREZ.
C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO.
LIC. LAURA ANAHY VELARDE DELGADILLO.
C. ERNESTO RODRÍGUEZ OSIO.
MTRA. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA.
LIC. PRISCILLA SAHAGÚN SALINAS.
LIC. ALEXA MIROSLAVA CELVERA CAMBA.
C. ALFREDO CAMARENA PÉREZ.
MTRA. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ.

Síndico Municipal

LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN ÁLVAREZ.

Presidente Municipal

C. SILVIA PATRICIA SÁNCHEZ GONZÁLEZ.

La Presidenta Municipal. -

Secretario fueron notificados los Regidores en tiempo y forma, para la celebración de la presente sesión.

El Secretario. -

Sí, fueron debidamente notificados, señora Presidenta.

La Presidenta Municipal. -

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco, existe **QUÓRUM**

LEGAL declarando instalada y abierta la sesión, siendo válidos los acuerdos que en ella se tomen.

Secretario le solicito dar lectura a la orden del día que se propone.

El secretario. -

1. LISTA DE ASISTENCIA.

2. DECLARACIÓN DE QUORUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN.

3. APROBACIÓN DEL ACTA DE AYUNTAMIENTO NUMERO 26 (VEINTISEIS), CON CARÁCTER DE ORDINARIA DE FECHA 05 (CINCO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS).

4. ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LAS SIGUIENTES MINUTAS DE PROYECTO DE DECRETO REMITIDAS POR EL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO:

I. MINUTA 30177/LXIV/26, DE FECHA 28 (VEINTIOCHO) DE MAYO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 4° DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO;

II. MINUTA 30201/LXIV/26, DE FECHA 04 (CUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO EN MATERIA DE GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS; Y

III. MINUTA 30207/LXIV/26, DE FECHA 24 (VEINTICUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 11, 12, 13, 18, 26, 69 Y 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO, EN MATERIA POLÍTICO-ELECTORAL.

5. ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE DICTÁMENES DE LA COMISIÓN EDILICIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD:

I. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE SUS PUNTOS, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "TINAJEROS" UBICADO EN EL ANTIGUO CAMINO A MATATLÁN (EL BAJIO), MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/TURÍSTICO CAMPESTRE A HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2), UNA VEZ QUE EJECUTEN LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 265 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN;

II. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE SUS ACUERDOS, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD CONDICIONADA DE LA ZONA UBICADA EN LA CALLE MIGUEL HIDALGO, SIN NÚMERO, ENTRE EL CAMINO A LAHUEÑILLAS Y LA CALLE PRIVADA CIPRIANO PULIDO, EN LA COLONIA EL DURAZNO, CON EL GIRO DE TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO, CON SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA DECRETADA POR EL MUNICIPIO/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG);

III. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD DE LA ZONA UBICADA EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - TEPATITLÁN, SIN NÚMERO, DELEGACIÓN DE LA PURÍSIMA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, CON EL GIRO DE RESTAURANTE DE MARISCOS CON VENTA DE CERVEZA, CON CARÁCTER DE COMPATIBLE CONDICIONADO, CON LA CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG);

IV. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO, Y EL PROYECTO FINAL DE EDIFICACIÓN POR LA TOTALIDAD DEL NIVEL 1 UNO, NIVEL 2 DOS, NIVEL 3 TRES Y NIVEL 4 CUATRO, ASÍ COMO EL ÁREA DE AZOTEA Y LA TOTALIDAD DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN, RESPECTO DE LA EDIFICACIÓN UBICADA EN LA CALLE PRIVADA MOCTEZUMA NÚMERO 10, ENTRE LAS CALLES MOCTEZUMA Y SAN JOSÉ DEL RÍO, COLONIA SANTA TERE, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, AUTORIZADO MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 038/E-2026/EDI;

V. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO UNA VEZ PRESENTADA LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN O DEL ESTUDIO DE IMPACTO EN EL TRÁNSITO, DE LA EDIFICACIÓN AUTORIZADA MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 038/E-2026/EDI, UBICADO EN LA CALLE JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, LOTE NÚMERO 18, ENTRE LAS CALLES MANUEL ESPERÓN Y JULIÁN CARRILLO, COLONIA LOS COMPOSITORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO;

VI. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI); Y

VII. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI).

6. SOLICITUD PARA QUE SE APRUEBE Y AUTORICE LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EN EL PROGRAMA "FONDO TALLERES EN CASAS DE LA CULTURA, EJERCICIO 2026", ASÍ MISMO SE AUTORICE A LA C. SILVIA PATRICIA SÁNCHEZ GONZÁLEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMÍREZ, SECRETARIO GENERAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN ÁLVAREZ, SÍNDICO MUNICIPAL, AL MTRO. JESÚS ALFONSO MARROQUÍN BARAJAS, TESORERO MUNICIPAL, PARA QUE, EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE CULTURA, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$60,000 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N), CONFORME A LOS LINEAMIENTOS DEL PRESENTE PROGRAMA.

7. LECTURA, EN SU CASO DEBATE Y APROBACIÓN DE LAS SIGUIENTES DECLARATORIAS FORMALES DE REGULARIZACIÓN Y DICTÁMENES DE TITULARIDAD, DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN:

I. DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE GERARDO GUZMÁN GARCÍA CASADO EN SOCIEDAD LEGAL CON LUZ MARIBEL FLORES RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR: 14124ZPT0405 004 01 047 | PRODEUR ZPT-07/2023 PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN PRIVADA EMILIANO ZAPATA NÚMERO 193 LETRA B, CENTRO DE POBLACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO; Y

II. DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE OLGA GARCÍA

NAVARRO RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR:
14124ZPT0401 004 01 054 | PRODEUR ZPT-22/2025 PREDIO
DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN CALLE HIDALGO
NÚMERO 149 EN EL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA
DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE
ZAPOTLANEJO, JALISCO.

8. SOLICITUD CON TURNO A COMISIÓN EDILICIA DE GESTIÓN
INTEGRAL DE LA CIUDAD, PARA EL ANÁLISIS Y, EN SU CASO,
DICTAMINACIÓN DE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

I. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO
UBICADO EN LA CALLE AGAVE NÚMERO 22, COLONIA EL
OCOTE DE NUÑO, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO,
DE SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA RÚSTICA
AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS A MIXTO
DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA POR
EL C. JULIÁN VENEGAS AGUIRRE;

II. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO
UBICADO EN LA CALLE GENARO SÁNCHEZ NÚMERO 8,
TAMBIÉN CONOCIDO COMO NÚMERO 11, COLONIA
GRANJAS PROVIDENCIA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO,
JALISCO, DE SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE
RESERVA URBANA A CORTO PLAZO/HABITACIONAL
UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA A MIXTO
DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA POR
LA C. HERLINDA GONZÁLEZ LÓPEZ; Y

III. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO
UBICADO EN LA CALLE 16 DE SEPTIEMBRE, SIN NÚMERO,
LOCALIDAD DE LA PAZ, DELEGACIÓN DE SANTA FE,
MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE SU
CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA URBANIZADA DE
URBANIZACIÓN PROGRESIVA/HABITACIONAL (AU-UP/H) A
MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA
POR EL C. GERARDO LUPERCIO VENGAS.

9. SOLICITUD CON TURNO A COMISIÓN EDILICIA DE
GOBERNACIÓN, PARA EL ANÁLISIS Y, EN SU CASO,
DICTAMINACIÓN DE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

I. PETICIÓN DEL C. JOSÉ LUIS RAZO NAVARRO, CON CARGO
DE ALMACENISTA GENERAL, ADSCRITO A LA JEFATURA
DE ALMACÉN GENERAL Y DEPENDIENTE DE LA
COORDINACIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES,
PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR
INVALIDEZ;

II. PETICIÓN DEL C. FERNANDO GUTIÉRREZ ROSALES, CON
CARGO DE VALVULERO, ADSCRITO A LA JEFATURA DE
AGUA POTABLE Y DEPENDIENTE DE LA COORDINACIÓN
GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES, PARA QUE SE
ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR JUBILACIÓN;

III. PETICIÓN DEL C. JOSÉ ANTONIO REYNOSO MEJÍA, CON CARGO DE VELADOR DEL POZO CANUTO, ADSCRITO A LA DELEGACIÓN DE SANTA FE, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE EL NOMBRAMIENTO DEFINITIVO (BASE);

IV. PETICIÓN DE LA C. ELVIRA HERNÁNDEZ GARCÍA, CON CARGO DE SECRETARIA "D", ADSCRITA A LA DELEGACIÓN DE MATATLÁN, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR INVALIDEZ; Y

V. PETICIÓN DEL C. ISIDRO GARCÍA PLASCENCIA, CON CARGO DE JARDINERO "A", ADSCRITO A LA DELEGACIÓN DE MATATLÁN, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR INVALIDEZ.

10. SOLICITUD POR PARTE DEL SÍNDICO MUNICIPAL ALEJANDRO MARROQUÍN ÁLVAREZ, PARA APROBAR LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN, ENTRE LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y EL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EL CUAL TIENE LA FINALIDAD DE ESTABLECER LABORES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA ANTE FALTAS A LA NORMATIVA AMBIENTAL Y RIESGOS ASOCIADOS DENTRO DE TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

11. SOLICITUD PARA QUE SE APRUEBE Y AUTORICE LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EN EL PROGRAMA "FONDO COMÚN CONCURSABLE PARA LA INFRAESTRUCTURA (FOCOCI), EJERCICIO 2026", ASÍ MISMO SE AUTORIZA A C. SILVIA PATRICIA SANCHEZ GONZALEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUIN ALVAREZ, SINDICO MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMIREZ, SECRETARIO GENERAL, AL MTRO. JESUS ALFONSO MARROQUIN BARAJAS, TESORERO MUNICIPAL, Y AL COORDINADOR GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD, PARA QUE, EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ 20,000,000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

12. ASUNTOS VARIOS.

13. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

La Presidenta Municipal. -

Está a su consideración el orden del día propuesto.

La Presidenta instruye al Secretario General que proceda a tomar la votación del orden del día.

El Secretario. -

En votación **ECONÓMICA**, se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

La Presidenta Municipal. -

Secretario proceda a desahogar el primer punto del orden del día.

El Secretario. -

EL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, YA FUE LLEVADO A CABO AL NOMBRAR LISTA DE ASISTENCIA AL INICIO DE LA PRESENTE SESIÓN.

La Presidenta Municipal. -

Continúe Secretario con el siguiente punto.

El Secretario. -

EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA CORRESPONDIENTE A LA DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN. - YA FUE AGOTADA AL INICIO DE LA SESIÓN SEÑORA PRESIDENTA. -----

La Presidenta Municipal. -

Continúe Secretario con el siguiente punto.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. - CORRESPONDIENTE A APROBACIÓN DEL ACTA DE AYUNTAMIENTO NUMERO 26 (VEINTISEIS), CON CARÁCTER DE ORDINARIA DE FECHA 05 (CINCO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS). -----

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y TRES: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. --- UNICO. -- SE APRUEBA EL ACTA DE AYUNTAMIENTO NUMERO 26 (VEINTISEIS), CON CARÁCTER DE ORDINARIA DE FECHA 05 (CINCO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS). -----

La Presidenta Municipal. -

Continúe con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. - CORRESPONDIENTE A ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE LAS SIGUIENTES MINUTAS DE PROYECTO DE DECRETO REMITIDAS POR EL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO:

I. MINUTA 30177/LXIV/26, DE FECHA 28 (VEINTIOCHO) DE MAYO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 4° DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO;

II. MINUTA 30201/LXIV/26, DE FECHA 04 (CUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO EN MATERIA DE GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS; Y

III. MINUTA 30207/LXIV/26, DE FECHA 24 (VEINTICUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 11, 12, 13, 18, 26, 69 Y 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO, EN MATERIA POLÍTICO-ELECTORAL. -----

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "ECONOMICA" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor	13
En contra	0
Abstención	0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CUATRO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---

--- PRIMERO. - SE APRUEBA LA MINUTA 30177/LXIV/26, DE FECHA 28 (VEINTIOCHO) DE MAYO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 4º DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO -----

--- SEGUNDO. - SE APRUEBA LA MINUTA 30201/LXIV/26, DE FECHA 04 (CUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO EN MATERIA DE GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS. -----

--- TERCERO. - SE APRUEBA LA MINUTA 30207/LXIV/26, DE FECHA 24 (VEINTICUATRO) DE JUNIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS), MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 11, 12, 13, 18, 26, 69 Y 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO, EN MATERIA POLÍTICO-ELECTORAL. -----

La Presidenta Municipal. -

Continue con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

**DESAHOGO DEL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO,
APROBACIÓN DE DICTÁMENES DE LA COMISIÓN EDILICIA DE GESTIÓN
INTEGRAL DE LA CIUDAD:**

**I. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y
LA TOTALIDAD DE SUS PUNTOS, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE
SUELO DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "TINAJEROS" UBICADO EN
EL ANTIGUO CAMINO A MATATLÁN (EL BAJIO), MUNICIPIO DE
ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA
AGROPECUARIA/TURÍSTICO CAMPESTRE A HABITACIONAL DENSIDAD
BAJA (H2), UNA VEZ QUE EJECUTEN LAS OBRAS MÍNIMAS DE
URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 265 DEL
REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN;**

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de ecología, saneamiento ambiental, planeación socioeconómica y urbana, y habitación popular, calles, calzadas y nomenclatura. Nos permitimos presentar este dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 Y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud de cambio de Uso de Suelo del Predio Rústico denominado "Tinajeros", ubicado en municipio de Zapotlanejo, Jalisco, turnada a esta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes.

SEGUNDO. - Que el C. Ángel Dávalos Medina y la C. Eva Yolanda Gómez Aguirre presentaron a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del gobierno municipal de Zapotlanejo, Jalisco, solicitud de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos para Subdivisión del resto del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado aproximadamente a 3.7 Km tres punto siete kilómetros al norte de la Ciudad de Zapotlanejo, Jalisco, con una superficie de 0.6985 Has, cero puntos seis mil novecientas ochenta y cinco hectáreas, según el recibo oficial de pago del impuesto predial con número RA057364, de fecha 22 veintidós de septiembre de 2025 dos mil veinticinco, emitido por la Hacienda Municipal del gobierno de Zapotlanejo, Jalisco, y propietarios según Escritura Pública número 30,309 treinta mil trescientos nueve, pasada ante la fe del Lic. José de Jesús González Cuevas, Notario Público número 1 de El Salto, Jalisco, con fecha del 30 treinta de agosto de 2024 dos mil veinticuatro.

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

TERCERO. - Con fecha 15 quince de octubre de 2025 dos mil veinticinco, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del gobierno municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitieron el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo bajo Expediente número DICT-S-249/2025, en el que se señaló que, considerando el predio se encuentra dentro del territorio municipal, en que son compatibles los instrumentos de planeación y ordenamiento territorial aplicables, y que el mismo se encuentra en una zona clasificada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local como Área Natural/Conservación, así como en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano como Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre y que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han desarrollado en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN DESFAVORABLE** a la subdivisión planteada, en virtud de que propone la división de predios con características geométricas que no cumplen las mínimas establecidas para el uso de suelo actual en dicha zona.

CUARTO. - Con fecha 20 veinte de octubre de 2025 dos mil veinticinco la Sindicatura Municipal recibió solicitud firmada por el C. Ángel Dávalos Medina S.L. (sic) y la C. Eva Yolanda Gómez Aguirre, en el que solicitaban el cambio de uso de suelo de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja H2, misma que tenía el objetivo de facilitar el establecimiento de infraestructura productiva que fomenta la generación de empleo local, el crecimiento económico ordenado y el aprovechamiento racional del suelo, con estricto apego a la legislación aplicable y con respeto al entorno físico y social del lugar.

QUINTO. - Mediante oficio número SM/623/2025, de fecha 29 veintinueve de octubre de 2025 dos mil veinticinco, signado por el Síndico Municipal Lic. Alejandro Marroquín Álvarez, se solicitó a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, que la solicitud de cambio de Uso de Suelo de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja H2, del resto del Predio Rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, presentada por el C. Ángel Dávalos Medina y la C. Eva Yolanda Gómez Aguirre, fuera integrada a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento y turnada a la Comisión Edificia de Gestión Integral de Ciudad para su respectivo análisis y dictaminación.

SEXTO. - Que en el Punto número 09 nueve del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 19 diecinueve, celebrada el día 26 veintiséis de noviembre de 2025 dos mil veinticinco, se turnó a la Comisión de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de Uso de Suelo de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja H2, del Predio Rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, presentada por el C. Ángel Dávalos Medina y la C. Eva Yolanda Gómez Aguirre.

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

SÉPTIMO.- En la Sesión Ordinaria número 07 de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad; y los temas que le corresponden de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular; Calles, Calzadas y Nomenclaturas, celebrada el día 04 cuatro de diciembre de 2026 dos mil veinticinco, en el Punto número V del Orden del Día, se aprobó el dictamen, en lo general, en lo particular y la totalidad de acuerdos del mismo, que negaba el cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros".

OCTAVO.- En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 20 veinte, celebrada el día 19 diecinueve de diciembre de 2025 dos mil veinticinco, en el punto número 7 siete, fracción III, del Orden del día, se aprobó el el dictamen, en lo general, en lo particular y la totalidad de acuerdos del mismo, que negaba el cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros" emitido por la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad; y los temas que le corresponden de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular; Calles, Calzadas y Nomenclaturas.

NOVENO.- La Sindicatura Municipal recibió el día 13 trece de mayo de 2026 dos mil veintiséis, solicitud de cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo camino a Matatlán (El Bajío), de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja H2, presentada por el C. Ángel Dávalos Medina y la C. Eva Yolanda Gómez Aguirre. Anexando a la solicitud fotografías del estado actual del predio y solicitud escrita en formato libre, en la que manifiestan la siguiente:

"Ya que en la actualidad dote de servicios los predios que pretendo subdividir razón por la cual no veo impedimento alguno en la subdivisión del predio parte de mi propiedad.

El predio en cuestión cuenta actualmente con uso de suelo **Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre**, conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Sin embargo, se ha ingresado el expediente **DICT-S-249/2025**, correspondiente al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano determinó que el uso requerido resultaba **desfavorable** con la zonificación vigente.

Con fundamento en lo anterior, y considerando la vocación actual del predio, así como su localización estratégica y las condiciones de urbanización circundantes, **solicito el cambio de uso de suelo de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional densidad baja H2.**

La presente solicitud tiene como finalidad proyectar el desarrollo de viviendas tipo cabaña de uso campestre, concebidas bajo un esquema de integración armónica con el entorno natural, privilegiado un crecimiento ordenado del área, el aprovechamiento responsable del suelo y el cumplimiento estricto de la normatividad aplicable en materia urbana y ambiental.

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

Por lo anterior, de manera respetuosa solicita que esta petición sea turnada a la Comisión Edilicia correspondiente y reconsidere la autorización de la subdivisión del predio parte de mi propiedad como lo solicité y me sea aprobada y anexo plano topográfico de las fracciones, para su análisis, dictaminación y eventual presentación ante el Pleno del Ayuntamiento en sesión de Cabildo, conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Jalisco y el reglamento estatal de zonificación.

Asimismo, solicito de manera atenta que se reconsidere la viabilidad del cambio de uso de suelo solicitado, tomando en cuenta las condiciones actuales del entorno, la consolidación urbana de la zona y la factibilidad del proyecto pretendido, privilegiando el desarrollo ordenado, el aprovechamiento racional del predio y el respeto al equilibrio ambiental, procurando una intervención armónica con el entorno natural y el cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia ambiental.

Actualmente el predio ya cuenta con los servicios básicos de urbanización, cuenta con machuelos, pavimento empedrado, agua potable, electrificación, calle de acceso de 10 metros de sección transversal. De ser necesario una revisión del predio me encuentro en la disposición de acompañarles y mostrarles la situación actual del inmueble a subdividir.

De igual manera, se anexa evidencia fotográfica del inmueble y de las condiciones urbanas circundantes, con la finalidad de acreditar el estado actual de la zona y robustecer la presente solicitud."

DÉCIMO.- Mediante Oficio número SM/351/2026, de fecha 15 quince de mayo de 2026 dos mil veintiséis y signada por el Síndico Municipal, se solicitó a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento, que la solicitud de cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo camino a Matatlán (El Bajío), de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja, presentada por el C. Ángel Dávalos Medina y Eva Yolanda Gómez Aguirre, fuera integrada a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento y turnada a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad; y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular; Calles, Calzadas y Nomenclaturas, para su respectivo análisis y dictaminación.

DÉCIMO PRIMERO.- En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, celebrada el día 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, en el Punto número 7 siete, fracción II del Orden del Día, se turnó a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad; y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular; Calles, Calzadas y Nomenclaturas, la solicitud de cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo camino a Matatlán (El Bajío), de su clasificación



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

actual de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja, presentada por el C. Ángel Dávalos Medina y Eva Yolanda Gómez Aguirre.

Una vez establecida la intención de los promoventes para el cambio de Uso de Suelo de Área Rústica Agropecuaria/Turístico Campestre a Habitacional Densidad Baja H2, y obtener un resultado favorable, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

VII.- El artículo 46, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece que se consideran áreas naturales protegidas las zonas de conservación ecológica municipales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales

VIII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica; y, organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

IX.- El artículo 2º del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

X.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones I, II, III, IV, XVIII, XIX, XX, XXI, XL y LXVIII del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; asegurar la congruencia de los programas y planes, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando estrategias que en estos instrumentos se han definido; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo y urbano respectivos; administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del Código en mención; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación, y; las demás que le atribuyan el Código en mención y disposiciones aplicables.

XI.- Que el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientan el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 143 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los planes de desarrollo urbano que regulen y ordenen centros de población, considerarán áreas destinadas a la conservación, de acuerdo a lo siguiente:

- I. Las que por sus características y aptitudes naturales sean condicionantes del equilibrio ecológico, como la existencia en ellas de bosques, esteros, cuerpos de agua, mantos acuíferos y otros elementos;
- II. Las que se encuentren dedicadas a las actividades forestales, en especial aquellas que por las características del suelo y obras de infraestructura productiva, se consideren de buena calidad;
- III. Las áreas orográficas, como cerros, colinas y elevaciones o depresiones con pendientes pronunciadas que constituyan elementos naturales del territorio de esos centros de población;
- IV. Las áreas cuyo subsuelo presente riesgos geológicos, sea inestable o se localicen en partes bajas con problemas de drenaje y riesgos de inundación; y
- V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano o resulte inconveniente su urbanización.

XIII.- Que el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para dicho efecto, se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme a las disposiciones del Código en mención.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115, fracción II, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los instrumentos federales y estatales de planeación aplicables.

XIV.- Conforme a lo establecido en el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

- I. Uso y 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;

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; y

- 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.

XV.- El artículo 306 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señala que las disposiciones del Capítulo VII de dicho ordenamiento legal, son aplicables a los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, ubicados dentro y fuera de los centros de población.

Las autorizaciones de subdivisiones y relotificaciones de predios se otorgarán por la Dependencia Municipal de conformidad con la reglamentación municipal aplicable, y los programas y planes de desarrollo urbano vigentes, cuando los predios resultados

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.

XVI.- Que el artículo 307 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que la subdivisión o relotificación de predios urbanizados se autorizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. La persona titular del predio, al promover la subdivisión o relotificación, solicitará los dictámenes de Trazo, de Usos y Destinos Específicos, anexando un croquis de los predios involucrados, con su localización, referencia al área donde se ubiquen, y la propuesta de subdivisión o relotificación; y
- II. La Dependencia Municipal con fundamento en los dictámenes, otorgará o negará la autorización de subdivisión o relotificación y, en su caso, expedirá en un término de 24 veinticuatro horas la licencia de subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

No podrá subdividirse un predio cuyos lotes resultantes no cumplan con la superficie y frente mínimo establecido en los planes básicos de desarrollo urbano.

XVII.- Con base al artículo 309 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos fuera de los centros de población, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Los actos de subdivisión o relotificación de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, conforme a lo establecido en el artículo 234 del Código, se sujetarán al procedimiento de autorización señalado en el mismo ordenamiento;
- II. En los actos de subdivisión o relotificación de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a una hectárea y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá autorización de la dependencia municipal competente; y
- III. En los casos previstos en la fracción anterior, deberá indicarse o establecerse las áreas de cesión para destino de vialidades necesarias conforme la utilización de los predios resultantes.

XVIII.- Que el artículo 42 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente dispone que, en sus términos, las demás leyes y reglamentos aplicables, las áreas naturales del territorio del Estado, podrán ser materia de protección, para los propósitos y con los efectos y modalidades que en tales ordenamientos se precisan, mediante la imposición de las limitaciones que determinen las autoridades competentes para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamientos socialmente necesarios. Las mismas son consideradas por la presente ley en mención como áreas naturales protegidas estatales o municipales, y su establecimiento es de interés público.

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

XIX.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para la protección y el aprovechamiento del suelo en el Estado, se considerarán los siguientes criterios:

- I. El uso de suelo debe de ser compatible con su condición de fragilidad ambiental y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas, por lo que, su adecuado aprovechamiento requerirá de un programa que contemple los aspectos emanados de los ordenamientos ecológicos regional del Estado y locales; y
- II. La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deberán incluir acciones equivalentes de mitigación, restauración, estabilización y rehabilitación.

XX.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XXI.- El artículo 4° del Reglamento Estatal de Zonificación señala que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Código Urbano, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando se den los supuestos establecidos, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

XXII.- Que el artículo 5 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, los Ayuntamientos al formular la zonificación de los centros de población a fin de determinar reservas, usos y destinos aplicarán las disposiciones del artículo 132 de la Ley, así como podrán establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación, celebrados conforme a los planes y programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

XXIII.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento Estatal de Zonificación, para la aplicación de normas y lineamientos que se establecen, se observarán las siguientes consideraciones:

- I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control de urbanización;
- II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de conservar la imagen urbana existente. Las normas deberán señalarse en los planes parciales de desarrollo urbano; y
- III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo las autoridades municipales correspondientes expedir normas específicas como complemento al Reglamento en mención, de conformidad a lo establecido en el artículo 5 del mismo ordenamiento.

XXIV.- Que el artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

XXV.- Que el artículo 17, fracciones VII, inciso a) y f), y X del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, 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:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII. **Áreas rústicas:** Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y, aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
 - A. **Áreas agropecuarias:** Los terrenos propios para cultivos y pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (AGR), y el número que las especifica;
 - B.
 - C.
 - D.
 - E.
 - F. **Áreas turísticas:** Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien, a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.
- VIII.
- IX.
- X. **Áreas de conservación ecológica:** Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser

Victoria Martinez



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros" conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivaran su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de autoridades competentes, así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

XXVI.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o de utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto del ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XXVII.- Que el artículo 23, fracciones V y VII del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, las zonas primarias y las claves que las identifican, para integrar los Planes

Victor Martinez

SAFETY

OAK-TREE

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

Regionales de Desarrollo Urbano y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano son:

V.- Agropecuario, clave AG; y

VII.- Turístico campestre, clave TC.

XXVIII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 24, fracciones V, VIII y XII, del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas primarias y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

V.- Agropecuario, clave AG;

VIII.- Turístico campestre, clave TC; y

XII.- Habitacional densidad baja, clave H2.

XXIX.- Que el artículo 27, fracciones I, inciso e), II, inciso b) y III, inciso c), del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan las actividades similares o afines y se clasifican en:

- I. Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:

- A. Piscícola;
- B. Actividades silvestres;
- C. Forestal;
- D. Actividades extractivas;
- E. Agropecuario; y**
- F. Granjas y huertos.

- II. Alojamiento Temporal:** Comprende instalaciones que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:

- A. Turístico ecológico;
- B. Turístico campestre;**
- C. Turístico hotelero densidad mínima;
- D. Turístico hotelero densidad baja;
- E. Turístico hotelero densidad media; y
- F. Turístico hotelero densidad alta.

- III. Habitacional:** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:

- a) Habitacional jardín;
- b) Habitacional densidad mínima;



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

- c) Habitacional densidad baja;
- d) Habitacional densidad media; y
- e) Habitacional densidad alta.

XXX.- Conforme a lo establecido en el artículo 39 del Reglamento Estatal de Zonificación, en las zonas de aprovechamiento de recursos naturales, la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 4				
APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
P	PISCÍCOLA	§ Acuicultura. Cultivo y comercialización de peces.	*	PISCÍCOLA
S	ACTIVIDADES SILVESTRES	§ Actividades naturales en selva y campo	*	ACTIVIDADES SILVESTRES
F	FORESTAL	§ Aserraderos. § Cultivo y repoblación de bosques. § Silvicultura. § Viveros forestales.	*	FORESTAL
	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO	§ Banco Y explotación de piedra. § Bancos de arena (Jalisco, barro, balastro, caolín, y otros) § Bancos de cantera.		ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO

Victor Martinez



Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

DICTAMEN

AE-N	METÁLICAS	§ Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	• METÁLICAS
AE-M	ACTIVIDADES	§ Minas para la extracción y beneficio de materiales	ACTIVIDADES
	EXTRACTIVAS	metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)	EXTRACTIVAS
	METÁLICAS		METÁLICAS
AG	AGROPECUARIO	§ Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino)	• AGROPECUARIO
		§ Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales)	• FORESTAL
		§ Vivienda aislada.	• GRANJAS Y HUERTOS.
GH	GRANJAS Y	§ Granjas (avícolas, apícolas, apícolas), con casa habitación.	• GRANJAS Y HUERTOS.
	HUERTOS	§ Huertos (frutales, flores, hortalizas), con casa habitación.	• AGROPECUARIO.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS			
• PREDOMINANTE o COMPATIBLE • CONDICIONADO.			

XXXI.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 48, establece que las zonas turístico campestre tipo TC, son aquellos predios que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, estando sujetos a los lineamientos para su ubicación:

- I. Previendo el fenómeno de la conurbación y los efectos que este provoca y considerando la escala, dinámica de crecimiento y categoría de los centros de

Victoria Martinez



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

población, se establece la siguiente relación de distancia para una zona turístico campestre en relación al centro de población más próximo:

Categoría del centro de población	Distancia al centro de población próximo	Distancia entre desarrollos del mismo tipo
Regional	15 km	1 km
Estatal e Intermedio	5 km	1 km
Medio	2 km	Sin distancia
Básico	1 km	Sin distancia

II. Las localidades con categorías de niveles SERUC y RURAL respectivamente se consideran afines con este tipo de desarrollos dado que se emplazan en el medio rural, por lo que no se establecen en el recuadro anterior; y

III. En aquellas localidades que presentan una vocación turística propia, debido a la conservación de los elementos naturales que las contienen, pueden emplazarse este tipo de desarrollos en predios colindantes debiendo consignarse este tipo de zonas en el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, por lo que queda sin efecto las distancias establecidas en el recuadro de la fracción I.

XXXII.- Que el artículo 49 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que las zonas turístico campestre estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

Cuadro 7	
TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m ²



Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

DICTAMEN

Frete mínimo del lote	40 metros lineales*
Índice de edificación	1600 m²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
*Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor, previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales y las restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.

XXXIII.- El artículo 51 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, la reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que contemplan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir la en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

XXXIV.- Con base a lo dispuesto por el artículo 58 del Reglamento Estatal de Zonificación, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar verifcar, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 12

HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo en predio rústico denominado "Tinajeros"

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m²	500 m²	900 m²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m²	250 m²	200 m²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	3	3*	3*
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal	50%	40%	40%

Manuel Felipe P.D.
[Signature]

Manuel Felipe P.D.
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto - Semiabierto Semicerrado.

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 m. 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.

XXXV.- Conforme a lo establecido en el artículo 265 del Reglamento Estatal de Zonificación, para las zonas habitacional jardín, tipo HJ, habitacional unifamiliar densidad mínima, tipo H1, en todas sus modalidades, **habitacional unifamiliar densidad baja, tipo H2, en todas sus modalidades, 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 o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- X. Red de riego utilizando agua tratada;
- XI. Señalamiento; y

Victor Martinez



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en veredas vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.

Derivado de las conclusiones suscritas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, ésta Comisión dictaminadora emite la siguiente

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los municipios para formular y aprobar la zonificación de los centros de población, de los planes y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local. Establecida la solicitud de los promoventes de cambio de uso del suelo del resto del predio rústico denominado "Tinajeros" citado en el capítulo de Antecedentes del presente, ésta Comisión se abocará a realizar el estudio de fondo, el entorno en el que se localiza actualmente el predio en cuestión y la factibilidad de lo solicitado.

Tal y como se describe en el capítulo de Antecedentes del presente dictamen, los promoventes habían solicitado con anterioridad el cambio de uso de suelo del predio en cuestión para trámites de subdivisiones. Solicitud que fue analizada y dictaminada por ésta Comisión Edilicia como negativa en virtud de que no acreditaban los dichos vertidos en la misma, tales como la transformación del entorno, la prestación de servicios públicos, la factibilidad del agua potable y el posible deterioro o afectación al medio ambiente.

Sin embargo, en ésta nueva solicitud que se avoca a estudiar, los promoventes vertieron a su solicitud más elementos de convicción que demuestran la transformación del predio. A través de las evidencias fotográficas anexas, se observa la construcción de la infraestructura necesaria y básica para el desarrollo habitacional y urbanístico del lugar.

En apoyo a lo anterior, los promoventes manifiestan la privilegiación del desarrollo ordenado, el aprovechamiento racional del predio y el equilibrio ecológico.

No obstante que lo señalado en los párrafos anteriores permiten otorgar el cambio de uso de suelo, para efectos de dicha factibilidad, los promoventes deben promover las obras señaladas en el artículo 265 del Reglamento Estatal de Zonificación siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

2. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliar o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliar;
5. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
6. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliar;
7. Guarniciones integrales;
8. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o similar;
9. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín o similar;
10. Red de riego utilizando agua tratada
11. Señalamiento; y
12. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento y áreas de cesión.

Lo anterior, para contar con las obras mínimas de urbanización requeridas para el uso de suelo solicitado por los promoventes, como lo es Habitacional Densidad Baja, y contar con las condiciones básicas y necesarias para vida digna en el lugar.

Asimismo, los promoventes deberán contar con un plan de acción que contenga directrices y planeación que permitan mantener el equilibrio ambiental de la zona, para que la urbanización, tal y como la plantean, no genere afectaciones ecológicas, daño, deterioro o pérdida de los recursos naturales, flora y fauna del lugar.

Por lo que, en vista de que lo anteriormente debidamente fundado y motivado, se **AUTORIZA** la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/TURÍSTICO CAMPESTRE** a **HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2** del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo Camino a Matatlán (El Bajío), municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con superficie de 0-69-85.00 Has cero hectáreas, sesenta y nueve áreas y ochenta y cinco centiáreas.

Al ser un cambio de clasificación y de uso de suelo, el Código Urbano para el Estado de Jalisco establece que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano debe modificarse o, en caso de que el predio no se encuentre dentro del mismo, la elaboración y aprobación de Planes Parciales.

Sin embargo, al encontrarse el predio ya mencionado anteriormente dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco, se requiere la modificación del mismo. Debido a esto, y en concordancia al cambio de uso de suelo, **SE EMITE** la Iniciativa que modifica el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco.

Victor Martinez

DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se aprueba el cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo Camino a Matatlán (El Bajío), municipio de Zapotlanejo, Jalisco, una vez que los promoventes hayan realizado y ejecutado las obras mínimas de urbanización establecidas en el artículo 265 del Reglamento Estatal de Zonificación y presenten un plan de acción que contenga directrices y planeación que permita mantener el equilibrio ambiental de la zona, para que la urbanización, tal y como la plantean, no genere afectaciones ecológicas, daño, deterioro o pérdida de los recursos naturales, flora y fauna del lugar.

SEGUNDO.- Se autoriza la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/TURÍSTICO CAMPESTRE** a **HABITACIONAL DENSIDAD BAJA** del predio rústico denominado "Tinajeros", ubicado en el antiguo Camino a Matatlán (El Bajío), municipio de Zapotlanejo, Jalisco, una vez que los promoventes cumplan con lo estipulado en el acuerdo primero del presente capítulo.

TERCERO.- Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO.- Se autoriza llevar a cabo el procedimiento establecido en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a las autoridades municipales competentes iniciarlo a partir de la aprobación del presente dictamen por parte del Pleno del Ayuntamiento.

QUINTO.- Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que los promoventes cumplan con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, así como lo acordado en el acuerdo primero, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

Victor Martinez



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se autoriza cambio de uso de suelo del predio rústico denominado "Tinajeros"

SEXTO.- Se instruye notificar a los promoventes del resultado del presente dictamen, para que se presenten a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y realicen todos los trámites correspondientes que le sean solicitados por la Dirección para su correspondiente regularización y obtención de permisos y licencias, así como con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y los ordenamientos legales municipales.

ATENTAMENTE.

ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE".

LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL

C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL

C. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL

C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL

Victor Martinez

II. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE SUS ACUERDOS, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD CONDICIONADA DE LA ZONA UBICADA EN LA CALLE MIGUEL HIDALGO, SIN NÚMERO, ENTRE EL CAMINO A LAHUENILLAS Y LA CALLE PRIVADA CIPRIANO PULIDO, EN LA COLONIA EL DURAZNO, CON EL GIRO DE TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO, CON SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA DECRETADA POR EL MUNICIPIO/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG);



OAK-TREE SAFETY

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar éste dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 Y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, Colonia El Durazno, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco,, turnada a ésta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes

SEGUNDO.- Que el C. Eduardo Vargas Velazquez presentó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, solicitud de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Giro de Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza, en el predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, entre el Camino a Lahuenillas y la Calle Privada Cipriano Pulido, en la Colonia El Durazno, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO. - Con fecha 13 trece de mayo de 2026 Ocho mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Giro bajo Expediente

Victor Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado número 056/G-2026/GIRO estableciendo que la ubicación del predio se encuentra ubicada en un **ÁREA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA DECRETADA POR EL MUNICIPIO/AGROPECUARIO (AC/AG)**, con Uso de Suelo **AGROPECUARIO (AG)**, por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN DESFAVORABLE** para el Uso de Suelo **TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA**, ya que es incompatible y no puede subsistir en la zona.

CUARTO.- La Sindicatura Municipal recibió el día 13 trece de mayo de 2026 dos mil veintiséis, solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, entre el Camino a Lahuenillas y la Calle Privada Cipriano Pulido, Colonia El Durazno, de su clasificación actual en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo correspondiente a Área de Conservación Ecológica Decretada por el Municipio/Agropecuario (AC/AG), con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Barrial/Comercio Vecinal/Comercio Barrial, presentada por el C. Eduardo Vargas Velázquez.

QUINTO.- Mediante oficio número SM/351/2026, de fecha 15 quince de mayo de 2026 dos mil veintiséis, signado por el Síndico Municipal Lic. Alejandro Marroquín Álvarez, y dirigido a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, se solicitó que fuera integrado a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento, con turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, Colonia El Durazno, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área de Conservación Ecológica decretada por el Municipio/Agropecuario a Mixto Barrial/Comercio Barrial/Comercio Vecinal, presentada por el C. Eduardo Vargas Velázquez.

SEXTO.- Que en el Punto número 07 siete, fracción III del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, celebrada el día 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, se turnó a la Comisión de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, Colonia El Durazno, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área de Conservación Ecológica decretada por el Municipio/Agropecuario a Mixto Barrial/Comercio Barrial/Comercio Vecinal, presentada por el C. Eduardo Vargas Velázquez.

Una vez establecida la intención de la promovente, y obtener un resultado favorable, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:

Victoria Martinez



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Victoria Martinez



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados

OAK-TREE

SAFETY

4

Recibido

Victor Martinez



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba la compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y, las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

VII.- La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 44 establece que, las zonas del territorio nacional y aquellas sobre las que la Nación ejerce soberanía y jurisdicción, en la que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano, o que sus ecosistemas y funciones integrales requieren ser preservadas y restauradas, quedarán sujetas al régimen previsto en la ley en mención y los demás ordenamientos aplicables.

Victorica Martinez

**DICTAMEN**

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Los propietarios, poseedores o titulares de otros derechos sobre tierras, aguas y bosques comprendidos dentro de áreas naturales protegidas deberán sujetarse a las modalidades que, de conformidad a la ley, establezcan los decretos por los que se constituyan dichas áreas, así como a las demás previsiones contenidas en el programa de manejo y en los programas de ordenamiento ecológico que correspondan.

VIII.- Que el artículo 45 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente dispone que, el establecimiento de áreas naturales protegidas tiene por objeto:

- I. Preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, así como sus funciones, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos;
- II. Salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular, preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentren sujetas a protección especial;
- III. Asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, sus elementos y sus funciones;
- IV. Proporcionar un campo propicio para la investigación científica y el estudio de los ecosistemas y su equilibrio;
- V. Generar, rescatar y divulgar conocimientos, prácticas y tecnologías, tradicionales o nuevas que permitan la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad en territorio nacional;
- VI. Proteger poblados, vías de comunicación, instalaciones industriales y aprovechamientos agrícolas, mediante las zonas forestales en montañas donde se originen torrentes; el ciclo hidrológico en cuencas, así como las demás que tiendan a la protección de elementos circundantes con los que se relacione ecológicamente el área; y
- VII. Proteger los entornos naturales de zonas, monumentos, vestigios arqueológicos, históricos y artísticos, así como zonas turísticas y otras áreas de importancia para la recreación, la cultura e identidad nacionales y los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 46, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se consideran áreas naturales protegidas:

I.

II.



Se niega cambio de uso de suelo y se afirma compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

DICTAMEN

- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.
- X. Zonas de conservación ecológica municipales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales; y
- XI.

Son de competencia de la Federación las áreas naturales protegidas comprendidas en las fracciones I a la VIII y XI anteriormente señaladas.

Los gobiernos de las Entidades Federativas, en los términos que señale la legislación local de la materia, podrán establecer parques, reservas de las entidades federativas y demás categorías de manejo que establezca la legislación local de la materia, ya sea que reúnan alguna de las características señaladas en las fracciones I a la VIII y XI o que tengan características propias de acuerdo a las particularidades de cada entidad federativa. Dichas áreas naturales protegidas no podrán establecerse en zonas previamente declaradas como áreas naturales protegidas competencia de la federación, salvo que se trate de las señaladas en la fracción VI.

Asimismo, corresponde a los municipios establecer zonas de conservación ecológicas municipales, así como las demás categorías, conforme a lo previsto en la legislación local.

En las áreas naturales protegidas no podrá autorizarse la fundación de nuevos centros de población.

En las áreas naturales protegidas queda prohibida la introducción de especies exóticas invasoras.

En las áreas naturales protegidas no se pueden realizar obras y trabajos de exploración, explotación y beneficio de los minerales o sustancias a que se refiere la Ley de Minería.

X.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y

Victoria Martinez



DICTAMEN
Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

XI.- El artículo 2º del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones I, II, III, IV, XVIII, XIX, XX, XXI, XL y LXVIII del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios, formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; asegurar la congruencia de los programas y planes, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando estrategias que en estos instrumentos se han definido; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo y urbano respectivos; administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del Código en mención; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación, y; las demás que le atribuyan el Código en mención y disposiciones aplicables.

Victoria Martinez

Muñoz



Se niega cambio de uso de suelo y se acuerda compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

DICTAMEN

XIII.- Que el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientan el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

XIV.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la promoción del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la entidad.

Forman parte de dicho patrimonio el descrito como tal en la ley de la materia, así como aquello que identifica y define la fisonomía de los centros de población.

Las áreas consideradas como no urbanizables en los planes o programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de conurbaciones o áreas metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determina la Ley General de Asentamientos Humanos y otras leyes aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de Patrimonio Natural y Cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines, de acuerdo a la legislación de la materia.

XV.- Que el artículo 143 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para dicho efecto, se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. La determinación de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme a las disposiciones del Código en mención.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115, fracción II, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los instrumentos federales y estatales de planeación aplicables.

XVI.- Conforme a lo establecido en el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

Victoria Martinez



Zapotlán

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y en consecuencia la compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

- I. Uso y 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;

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; y

- 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.

XVII.- La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 2º, fracción II, dispone que se considera de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio del estado;
- II. El establecimiento de áreas naturales protegidas de jurisdicción estatal y municipal, que se establezcan por decreto del Titular del Ejecutivo o por decreto del Congreso del Estado, a iniciativa de los gobiernos municipales;
- III. El cuidado de los sitios necesarios para asegurar el mantenimiento e incremento de los recursos genéticos de la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, frente al peligro de deterioro grave o extinción;
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades que afecten o puedan afectar el equilibrio de los ecosistemas o al ambiente del estado en general, o de uno o varios municipios, que fuesen consideradas altamente riesgosas, conforme a las disposiciones de la ley en mención, sus reglamentos y otras disposiciones aplicables; y
- V. La prevención, el control y la atenuación de la contaminación ambiental, en el territorio del estado.

XVIII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco,

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y de zona de compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XIX.- El artículo 4° del Reglamento Estatal de Zonificación señala que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Código Urbano, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando se den los supuestos establecidos, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

XX.- Que el artículo 17, fracciones VII, inciso a) y X del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, para cumplir los objetivos de los planes regionales, Programas Municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se ~~aprovecha~~ compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

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:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.

VII. **Áreas rústicas:** Las tierras aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico, siendo identificadas con la clave AR y el número que las especifica.

Estas áreas se subdividen en:

- A. **Áreas agropecuarias:** Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave AGR y el número que las especifica;
- B. Áreas piscícolas;
- C. Áreas silvestres;
- D. Áreas forestales;
- E. Áreas de actividades extractivas; y
- F. Áreas turísticas.

- VIII.
- IX.

X. **Áreas de conservación ecológica:** Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y grado de transformación, motivaran su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en la materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto

Victorie Martinez



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave AC, y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave GTD.

XXI.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XXII.- Que el artículo 27, fracciones I, inciso e), y IV, inciso a) y b) del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan las actividades similares o afines y se clasifican en:

- I. **Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:
 - A. Piscícola;
 - B. Actividades silvestres;
 - C. Forestal;
 - D. Actividades extractivas;
 - E. Agropecuario; y
 - F. Granjas y huertos.

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

- II. Alojamiento temporal;
- III. Habitacional; y
- IV. **Comercial:** Comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías, por su nivel de servicio e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
- A. Comercio vecinal;
 - B. Comercio barrial;
 - C. Comercio distrital;
 - D. Comercio central; y comercio regional.

XXIII.- Que el artículo 30, fracciones I y II del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que 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 las 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.

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 permitidos para la zona.

- 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.

XXIV.- Conforme al artículo 38, inciso e), del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

son las que se ubican sobre Áreas Rústicas y estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en el Reglamento en mención.

En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales, los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

- A. Forestal;
- B. Piscícola;
- C. Silvestres;
- D. Actividades extractivas;
- E. Agropecuario:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- F. Granjas y huertos.

XXV.- El artículo 62, fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que 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;
- 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. General 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;
- III. **Mixto central:** Las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclados con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.
- IV. **Mixto regional:** Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tiene un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Victorina Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se ~~se niega~~ compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima

XXVI.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento Estatal de Zonificación, la reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar el centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

XXVII.- El artículo 66, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que las zonas de usos comerciales, por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Comercio vecinal: Las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano para los vecinos de la zona habitacional por lo que accesibilidad será principalmente peatonal, generando centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);
- II. Comercio barrial: Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario - semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. Comercio distrital;
- IV. Comercio central; y
- V. Comercio regional

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba la compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, ésta Comisión dictaminadora emite la siguiente

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los municipios para formular y aprobar la zonificación de los centros de población, así como de los planes y programas de desarrollo urbano. Establecida la solicitud del promovente del cambio de uso de suelo citado en el capítulo de Antecedentes del presente, ésta Comisión se abocará a realizar el estudio de fondo, el entorno en el que se localiza actualmente el predio en cuestión y la factibilidad de lo solicitado.

Tal y como fue descrito en el capítulo de Antecedentes del presente dictamen, el predio que nos ocupa se encuentra localizado en un área clasificada como **Área de Conservación Ecológica Decretada por el Municipio/Agropecuario (AC/AG)**, con uso de suelo **Agropecuario (AG)**, esto nos indica que la zona en si es de interés público del municipio debido a sus características, ya sea de flora, fauna y suelo. Se deduce que de su uso de suelo agrícola, las características únicas de su suelo - (como pueden ser su composición rica en minerales, materia orgánica, humedad) - permiten una alta productividad.

Por otro lado, el decreto de clasificación como área de conservación ecológica proviene de las facultades del municipio establecidas en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, lo cual señala que para el análisis de la solicitud presentada por el promovente, ésta Comisión se debe adherir a estas disposiciones jurídicas y los reglamentos que emanan de ellas. Concluyendo que un cambio de uso de suelo implicaría transformación de la zona y por ende, una afectación al equilibrio ecológico y sus elementos.

Derivado de lo anterior, y a que en la ubicación del predio en realidad no cuenta con las características para ser consideradas como de comercio vecinal o barrial, es decir, no es de abasto cotidiano para la población ni existe un corredor comercial, ni coexisten con zonas habitacionales, no se puede establecer que el contexto actual de la zona permite un cambio de suelo.

Ahora bien, tal y como señala el promovente, el giro solicitado por el mismo ha existido por más de treinta años en la zona, siendo el sustento económico de la familia, además de que se observa que en la zona circundante cuenta con giros comerciales similares

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

(sin que implique un cambio trascendental a su clasificación actual ni la generación de comercio vecinal o barrial de consumo diario para la población). Derivado de ésta situación y que el consumo llega a ser de paso para las personas que circulan por la zona, se puede considerar que el giro de tienda de abarrotes con venta de cerveza no genera una afectación o peligro al medio ambiente de manera inmediata, por lo que el giro se puede considerar como compatible.

En virtud de lo anterior de lo anteriormente descrito, es que se **NIEGA** el cambio de uso de suelo solicitado y se **APRUEBA** la compatibilidad de la zona con el giro a emplazar, con carácter de compatible condicionado.

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se niega el cambio de uso de suelo de su clasificación actual de Área de Conservación Ecológica Decretada por el Municipio/Agropecuario (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Barrial/Comercio Vecinal/Comercio Barrial del predio ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, Colonia El Durazno, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

SEGUNDO. - Se aprueba la compatibilidad de la zona ubicada en la Calle Miguel Hidalgo, sin número, Colonia El Durazno, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con el giro de **Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza en Envase Cerrado**, con carácter de compatible condicionado, con la clasificación actual de Área de Conservación Ecológica Decretada por el Municipio/Agropecuario (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG).

TERCERO. - Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO. - Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que el promovente cumpla con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia tanto federales, estatales y municipales, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

Victorina Martinez

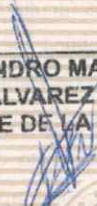


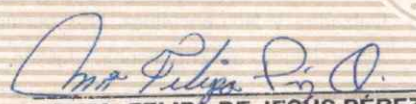
DICTAMEN
Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

QUINTO.- Se Instruye notificar a la promovente del resultado del presente dictamen para que se apersoné a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y realice la totalidad de trámites correspondientes que le sean solicitados por la Dirección para su correspondiente regularización y obtención de permisos y licencias, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y los ordenamientos legales municipales.

ATENTAMENTE.

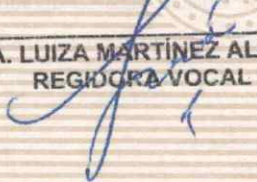
ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.
"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE"


**LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ**
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN


**C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO**
REGIDORA VOCAL


C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL


C. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL


C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL

III. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD DE LA ZONA UBICADA EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - TEPATITLÁN, SIN NÚMERO, DELEGACIÓN DE LA PURÍSIMA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, CON EL GIRO DE RESTAURANTE DE MARISCOS CON VENTA DE CERVEZA, CON CARÁCTER DE COMPATIBLE CONDICIONADO, CON LA CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG);



OAK-TREE



SAFETY

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar éste dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 Y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo, Tepatitlán, sin número, en la Delegación de La Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, turnada a ésta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes

SEGUNDO. - Que el C. Rafael Moreno Reynoso presentó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, solicitud de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Giro de Restaurant de Mariscos con Venta de Cerveza, en el predio ubicado en la Carretera Libre Zapotlanejo - Tepatitlán, sin número, Delegación de La Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO. - Con fecha 24 veinticuatro de abril de 2026 dos mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Giro bajo

Victoria Martinez



Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

DICTAMEN

Expediente número 046/G-2026/GIRO estableciendo que la ubicación del predio se encuentra ubicada, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en un **ÁREA DE CONSERVACIÓN/AGROPECUARIO (AC/AG)**, con Uso de Suelo **AGROPECUARIO (AG)**, por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN DESFAVORABLE** para el Uso de Suelo **RESTAURANT DE MARISCOS CON VENTA DE CERVEZA**, ya que es incompatible y no puede subsistir en la zona.

CUARTO.- La Sindicatura Municipal recibió el día 24 veinticuatro de abril de 2026 dos mil veintiséis, solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Libre Zapotlanejo - Tepatlán, sin número, Delegación de la Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente a Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG), con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Distrital/Servicios Distritales, presentada por el C. Rafael Moreno Reynoso.

QUINTO.- Mediante oficio número SM/326/2026, de fecha 30 treinta de abril de 2026 dos mil veintiséis, signado por el Síndico Municipal Lic. Alejandro Marroquín Álvarez, y dirigido a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, se solicitó que fuera integrado a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento, con turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, la solicitud de cambio de uso de suelo del predio del predio ubicado en la Carretera Libre Zapotlanejo - Tepatlán, sin número, en la Delegación de La Purísima, de su clasificación actual de Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Distrital, con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por el C. Rafael Moreno Reynoso.

SEXTO.- Que en el Punto número 07 siete, fracción IV del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, celebrada el día 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, se turnó a la Comisión de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Libre Zapotlanejo - Tepatlán, sin número, en la Delegación de La Purísima, de su clasificación actual de Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Distrital, con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por el C. Rafael Moreno Reynoso.

Una vez establecida la intención de la promovente, y obtener un resultado favorable, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

Victorina Martinez



Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

DICTAMEN**CONSIDERANDOS:**

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados



Zapoteco

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

VII.- La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 44 establece que, las zonas del territorio nacional y aquellas sobre las que la Nación ejerce soberanía y jurisdicción, en la que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano, o que sus ecosistemas y funciones integrales requieren ser preservadas y restauradas, quedarán sujetas al régimen previsto en la ley en mención y los demás ordenamientos aplicables.

Victoria Martinez

Muebles



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

Los propietarios, poseedores o titulares de otros derechos sobre tierras, aguas y bosques comprendidos dentro de áreas naturales protegidas deberán sujetarse a las modalidades que, de conformidad a la ley, establezcan los decretos por los que se constituyan dichas áreas, así como a las demás previsiones contenidas en el programa de manejo y en los programas de ordenamiento ecológico que correspondan.

VIII.- Que el artículo 45 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente dispone que, el establecimiento de áreas naturales protegidas tiene por objeto:

- I. Preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas y de los ecosistemas más frágiles, así como sus funciones, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos;
- II. Salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva; así como asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad del territorio nacional, en particular, preservar las especies que están en peligro de extinción, las amenazadas, las endémicas, las raras y las que se encuentren sujetas a protección especial;
- III. Asegurar la preservación y el aprovechamiento sustentable de los ecosistemas, sus elementos y sus funciones;
- IV. Proporcionar un campo propicio para la investigación científica y el estudio de los ecosistemas y su equilibrio;
- V. Generar, rescatar y divulgar conocimientos, prácticas y tecnologías, tradicionales o nuevas que permitan la preservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad en territorio nacional;
- VI. Proteger poblados, vías de comunicación, instalaciones industriales y aprovechamientos agrícolas, mediante las zonas forestales en montañas donde se originen torrentes; el ciclo hidrológico en cuencas, así como las demás que tiendan a la protección de elementos circundantes con los que se relacione ecológicamente el área; y
- VII. Proteger los entornos naturales de zonas, monumentos, vestigios arqueológicos, históricos y artísticos, así como zonas turísticas y otras áreas de importancia para la recreación, la cultura e identidad nacionales y los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 46, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se consideran áreas naturales protegidas:

- I.
- II.



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.
- X. Zonas de conservación ecológica municipales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales; y
- XI.

Son de competencia de la Federación las áreas naturales protegidas comprendidas en las fracciones I a la VIII y XI anteriormente señaladas.

Los gobiernos de las Entidades Federativas, en los términos que señale la legislación local de la materia, podrán establecer parques, reservas de las entidades federativas y demás categorías de manejo que establezca la legislación local de la materia, ya sea que reúnan alguna de las características señaladas en las fracciones I a la VIII y XI o que tengan características propias de acuerdo a las particularidades de cada entidad federativa. Dichas áreas naturales protegidas no podrán establecerse en zonas previamente declaradas como áreas naturales protegidas competencia de la federación, salvo que se trate de las señaladas en la fracción VI.

Asimismo, corresponde a los municipios establecer zonas de conservación ecológicas municipales, así como las demás categorías, conforme a lo previsto en la legislación local.

En las áreas naturales protegidas no podrá autorizarse la fundación de nuevos centros de población.

En las áreas naturales protegidas queda prohibida la introducción de especies exóticas invasoras.

En las áreas naturales protegidas no se pueden realizar obras y trabajos de exploración, explotación y beneficio de los minerales o sustancias a que se refiere la Ley de Minería.

X.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y

Victorue Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

XI.- El artículo 2º del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones I, II, III, IV, XVIII, XIX, XX, XXI, XL y LXVIII del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; asegurar la congruencia de los programas y planes, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando estrategias que en estos instrumentos se han definido; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos; administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del Código en mención; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación, y; las demás que le atribuyan el Código en mención y disposiciones aplicables.

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

XIII.- Que el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientan el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

XIV.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la promoción del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la entidad.

Forman parte de dicho patrimonio el descrito como tal en la ley de la materia, así como aquello que identifica y define la fisonomía de los centros de población.

Las áreas consideradas como no urbanizables en los planes o programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de conurbaciones o áreas metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determina la Ley General de Asentamientos Humanos y otras leyes aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de Patrimonio Natural y Cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines, de acuerdo a la legislación de la materia.

XV.- Que el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para dicho efecto, se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. La determinación de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme a las disposiciones del Código en mención.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115, fracción II, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los instrumentos federales y estatales de planeación aplicables.

XVI.- Conforme a lo establecido en el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

Victor Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

- I. Uso y 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;

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; y

- 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.

XVII.- La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 2º, fracción II, dispone que se considera de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio del estado;
- II. **El establecimiento de áreas naturales protegidas de jurisdicción estatal y municipal, que se establezcan por decreto del Titular del Ejecutivo o por decreto del Congreso del Estado, a iniciativa de los gobiernos municipales;**
- III. El cuidado de los sitios necesarios para asegurar el mantenimiento e incremento de los recursos genéticos de la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, frente al peligro de deterioro grave o extinción,
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades que afecten o puedan afectar el equilibrio de los ecosistemas o al ambiente del estado en general, o de uno o varios municipios, que fuesen consideradas altamente riesgosas, conforme a las disposiciones de la ley en mención, sus reglamentos y otras disposiciones aplicables; y
- V. La prevención, el control y la atenuación de la contaminación ambiental, en el territorio del estado.

XVIII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco,

Victor Martinez

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XIX.- El artículo 4° del Reglamento Estatal de Zonificación señala que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Código Urbano, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando se den los supuestos establecidos, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

XX.- Que el artículo 17, fracciones VII, inciso a) y X del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, para cumplir los objetivos de los planes regionales, Programas Municipales de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de



Zapotlanejo

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

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:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.

VII. **Áreas rústicas:** Las tierras aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico, siendo identificadas con la clave AR y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- A. **Áreas agropecuarias:** Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub - clave AGR y el número que las especifica;
- B. Áreas piscícolas;
- C. Áreas silvestres;;
- D. Áreas forestales;
- E. Áreas de actividades extractivas; y
- F. Áreas turísticas.

- VIII.
- IX.

X. **Áreas de conservación ecológica:** Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y grado de transformación, motivaran su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en la materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave AC, y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub - clave GTD.

XXI.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XXII.- Que el artículo 27, fracciones I, inciso e), y V, inciso c) del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan las actividades similares o afines y se clasifican en:

- I. **Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio.

Los usos y destinos que lo integran son los siguientes:

- A. Piscícola;
- B. Actividades silvestres;
- C. Forestal;
- D. Actividades extractivas;
- E. Agropecuario; y
- F. Granjas y huertos.



Estado de México

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

- II. Alojamiento temporal;
- III. Habitacional;
- IV. Comercial;
- V. **Servicios:** Comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel de intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
 - A. Servicios vecinales;
 - B. Servicios barriales;
 - C. **Servicios distritales;**
 - D. Servicios centrales;
 - E. Servicios regionales; y
 - F. Servicios a la industria y al comercio.

XXIII.- Que el artículo 30, fracciones I y II del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que 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 las 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.

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 permitidos para la zona.

- 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.



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

XXIV.- Conforme al artículo 38, inciso e), del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas y estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en el Reglamento en mención.

En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales, los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

- A. Forestal;
- B. Piscícola;
- C. Silvestres;
- D. Actividades extractivas;
- E. **Agropecuario:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- F. Granjas y huertos.

XXV.- El artículo 62, fracción II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que 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;
- 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;
- III. Mixto central: Las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclados con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.
- IV. Mixto regional: Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tiene un alcance e impacto que rebasa el propio

SAFETY

OAK-TREE

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima

XXVI.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento Estatal de Zonificación, la reglamentación de las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales cercanas contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que puedan ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

XXVII.- El artículo 75, fracción III, del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Servicios vecinales;
- II. Servicios 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;
- IV. Servicios centrales;
- V. Servicios regionales; y
- VI. Servicios a la industria y al comercio.

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, ésta Comisión dictaminadora emite la siguiente



DICTAMEN
Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los municipios para formular y aprobar la zonificación de los centros de población, así como de los planes y programas de desarrollo urbano. Establecida la solicitud del promovente del cambio de uso de suelo citado en el capítulo de Antecedentes del presente, ésta Comisión se abocará a realizar el estudio de fondo, el entorno en el que se localiza actualmente el predio en cuestión y la factibilidad de lo solicitado.

Como ya fue descrito en el capítulo de Antecedentes del presente Dictamen, el predio en cuestión se encuentra clasificado actualmente como Área de Conservación con uso de suelo Agropecuario. Es decir, la zona cuenta con elementos naturales compatibles con la agricultura y aquellas actividades similares. Es decir, a pesar de que se encuentra colindante a una vialidad que puede ser considerada distrital o inclusive regional, ya que conecta diversas comunidades y a dos municipios, la zona sigue siendo predominante de explotación agropecuaria.

Dentro de las actividades inherentes a esta Comisión Edilicia para efectos de resolver la solicitud del promovente, se dió a la tarea de analizar la zona en cuestión y si bien, a lo largo de la Carretera Libre Zapotlanejo - Tepatitlán de Morelos, cuenta con diferentes giros y servicios de diferentes densidades, llegando a poder considerarse de carácter mixto. Sin embargo, dichos emplazamientos no se cuentan en zonas concretas o concurridas, encontrándose distribuidos a lo largo de dicha vialidad sin que existan colindancias cercanas entre sí. Es decir, no conforman corredores ni comerciales ni distritales a lo largo de la misma.

Es decir, a pesar de que se encuentra colindante a una vialidad que puede ser considerada distrital o inclusive regional, ya que conecta diversas comunidades y a dos municipios, **la zona sigue siendo predominante de explotación agropecuaria.**

Derivado de dicha situación actual y de la prioridad de conservar el estado físico - natural de zona, no es factible el cambio de uso de suelo. Ya que dicho cambio implicaría un precedente que implicaría un cambio sustancial y radical al medio ambiente y a las actividades primarias emplazadas en el lugar.

Por otro lado, es indiscutible manifestar que el giro solicitado por el promovente, como el de restaurante de mariscos con venta de cervezas, no implica el daño o deterioro al medio ambiente, ni genera un impacto a las actividades agrícolas y agropecuarias que se llevan a cabo en el lugar. Al contrario, genera una fuente de trabajo y la satisfacción

DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

de las necesidades económicas de la comunidad, siendo así un giro compatible con su clasificación actual.

Una vez señalado lo anterior, es necesario indicar que, debido al giro a emplazar por el promovente y encontrándose a pie de carretera, es de esperar que las personas consumidoras tienden a trasladarse en vehículo hacia el lugar en cuestión, provocando una acumulación de automóviles que podrían afectar la vialidad y el paso a peatones. Esto hace necesario que el promovente prevea cajones de estacionamiento necesarios a la demanda del giro solicitado.

En virtud de lo anterior de lo anteriormente descrito, es que se **NIEGA** el cambio de uso de suelo solicitado y se **APRUEBA** la compatibilidad de la zona del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - Tepatitlán, sin número, Delegación de La Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con el giro a emplazar, con carácter de compatible condicionado, con el giro de Restaurante de Mariscos con Venta de Cerveza con la clasificación actual de Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG).

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se niega el cambio de uso de suelo de su clasificación actual de Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG) a Mixto Barrial/Comercio Vecinal/Comercio Barrial del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - Tepatitlán, sin número, Delegación de La Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

SEGUNDO. - Se aprueba la compatibilidad de la zona ubicada en la Carretera Zapotlanejo - Tepatitlán, sin número, Delegación de La Purísima, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con el giro de **Restaurante de Mariscos con Venta de Cerveza**, con carácter de compatible condicionado, con la clasificación actual de Área de Conservación/Agropecuaria (AC/AG) con uso de suelo Agropecuario (AG).

TERCERO. - Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO. - Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente a la Coordinación General de Gestión Integral



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se niega cambio de uso de suelo y se aprueba compatibilidad de la zona y uso de suelo con el giro solicitado

de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que el promovente cumpla con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

QUINTO.- Se instruye notificar a la promovente del resultado del presente dictamen para que se apersoné a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, realice la señalización de los cajones de estacionamiento correspondientes a la demanda prevista a su giro, así como la totalidad de trámites correspondientes que le sean solicitados por la Dirección para su correspondiente regularización y obtención de permisos y licencias, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y los ordenamientos legales municipales.

ATENTAMENTE.

ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE"

**LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

**C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL**

**C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL**

**C. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL**

**C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL**

IV. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO, Y EL PROYECTO FINAL DE EDIFICACIÓN POR LA TOTALIDAD DEL NIVEL 1 UNO, NIVEL 2 DOS, NIVEL 3 TRES Y NIVEL 4 CUATRO, ASÍ COMO EL ÁREA DE AZOTEA Y LA TOTALIDAD DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN, RESPECTO DE LA EDIFICACIÓN UBICADA EN LA CALLE PRIVADA MOCTEZUMA NÚMERO 10, ENTRE LAS CALLES MOCTEZUMA Y SAN JOSÉ DEL RÍO, COLONIA SANTA TERE, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, AUTORIZADO MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 038/E-2026/EDI;

OAK-TREE SAFETY

DICTAMEN
Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.**

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almaraz, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar este dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud de **aumento de los coeficientes CUS y CUS para la edificación de un nivel más al autorizado en el Dictamen con Expediente número 038/E-2026/EDI**, turnada a esta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes.

SEGUNDO. - Que el C. Victor Alfonso Almaraz de la Torre, presentó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, solicitud de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación de Casa Habitación, en el predio ubicado en la Calle Privada Moctezuma número 10, entre las Calles Moctezuma y San José del Río, Colonia Santa Tere, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO. - Con fecha 09 nueve de abril de 2026 dos mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación bajo Expediente número 038/E-2026/EDI, estableciendo que la ubicación del predio se encuentra ubicado en un **ÁREA URBANIZADA INCORPORADA/HABITACIONAL**



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA Y DENSIDAD ALTA (AU-IN/H3-U y H4-U) con uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA Y DENSIDAD ALTA (H3-U y H4-U)** por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN FAVORABLE** para Bodega para Casa Habitación, ya que este es compatible y puede subsistir en la zona.

En virtud de lo anterior, se señalaron las siguientes Características Geométricas:

COS	0.5	RESTRICCIÓN FRONTAL	2.00 METROS LINEALES	OCHAVO EN ESQUINA	NO	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD	DOS CAJON POR CADA UNIDAD
CUS	1.5	RESTRICCIÓN POSTERIOR	3.00 METROS LINEALES	MEDIDAS DE OCHAVO	0.00	MODO DE EDIFICACIÓN	CERRADO SEMICERRADO

CUARTO.- La Sindicatura Municipal recibió solicitud el día 24 veinticuatro de abril de 2026 dos mil veintiséis, signada por el C. Víctor Alfonso Almaráz de la Torre y Laura Viviana Naungaray Gutiérrez, a través de su apoderado el C. Josué Misael Martínez González, en el que solicita el incremento de los porcentajes de COS y CUS, para la edificación de un nivel más al proyecto autorizado en el dictamen descrito en la fracción anterior.

QUINTO.- La Sindicatura Municipal emitió el Oficio número SM/326/2026 dirigido a la Presidenta Municipal y el Secretario General del Ayuntamiento, en el que se solicita sea integrada a la convocatoria y respectivo orden del día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, la solicitud de aumento de los coeficientes COS y CUS para la edificación de un nivel más a lo ya autorizado en el Dictamen con Expediente número 038/E-2026/EDI, presentada por el C. Víctor Alfonso Almaraz de la y Laura Viviana Nungary Gutiérrez, a través de su apoderado el C. Josué Misael Martínez González.

SEXTO.- En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, de fecha 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, en el punto 7 siete, fracción V del Orden del Día, se turnó a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de aumento de los coeficientes COS y CUS para la edificación de un nivel más a lo ya autorizado en el Dictamen con Expediente número 038/E-2026/EDI, presentada por el C. Víctor Alfonso Almaraz de la y Laura Viviana Nungary Gutiérrez, a través de su apoderado el C. Josué Misael Martínez González.

Una vez establecida la intención del promovente para la reconsideración del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación, y obtener el incremento de los porcentajes de Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de

Mano de Felipe P. Q.

Mano de Felipe P. Q.

Mano de Felipe P. Q.

Mano de Felipe P. Q.

Mano de Felipe P. Q.

Mano de Felipe P. Q.



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

Utilización del Suelo, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

se deriven de las fallas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

VII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

VIII.- El artículo 2° del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos, así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones IV, XIX, XX, XXI y XL del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: administrar la zonificación urbana de los centros población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, y, vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación.

X.- Que el artículo 150 del Código Urbano para el Estado de Jalisco establece que, la reglamentación expedida por los ayuntamientos, que defina la clasificación y normas técnicas de los usos y destinos del suelo, se harán de conformidad con:

- I. Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
- II. La definición de la utilización general del suelo;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocar sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- VI. Las normas de control de densidad de la edificación aplicables a las acciones de crecimiento, las cuales definirán para cada tipo de zona lo siguiente:
- A. La superficie mínima del lote;
 - B. El frente mínimo del lote;
 - C. El Coeficiente de Ocupación del Suelo;
 - D. El Coeficiente de Utilización del Suelo;
 - E. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
 - F. Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
 - G. La necesidad de espacios para estacionamiento dentro del predio y, de haberla, los cajones mínimos requeridos;
 - H. La densidad máxima de unidades por hectárea; y
 - I. Las demás que resulten necesarias.
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendios y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y, en su caso, de edificación;
- XI. Las normas relativos al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
- A. Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía;
 - B. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad física;
 - C. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - D. Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - E. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como los criterios para su localización;
 - F. Los criterios para aceptar las permutas de las áreas de cesión para destinos, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
 - G. Los criterios para determinar la proporción en que es posible aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos en las acciones urbanísticas habitacionales de densidad media, baja o mínima;
 - H. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridos en cada tipo de zona;
 - I. Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- J. Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias.
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;
- XIII. La clasificación de directores responsables que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y
- XIV. Los criterios de cobertura y calidad de la infraestructura vial, hidráulica, eléctrica, telecomunicaciones y disposición final de residuos, respetando el impacto al territorio y al medio ambiente.

XI.- Que el artículo 276 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprenden:

- I. Las propias de la Arquitectura e Ingeniería Civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por los planes de desarrollo aplicables;
- II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;
- III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al Patrimonio Cultural; y
- IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 277 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para tramitar cualquier permiso de construcción se requiere presentar el proyecto ejecutivo de la obra, para la autorización por parte de la Dependencia Municipal.

La licencia o permiso de construcción podrá prorrogarse por un tiempo igual al autorizado inicialmente, a solicitud del interesado, expresando los motivos por los cuales no fue concluido y haciendo el pago de derechos correspondientes.

Para suspender los trabajos de una obra durante la vigencia de la licencia, se debe dar aviso de suspensión a la dependencia municipal competente, quien decidirá el plazo máximo de suspensión, en atención a las manifestaciones que justifiquen la suspensión, sin que puedan exceder del mismo plazo otorgado en la autorización.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

Para obtener la autorización de reinicio de obra, por la dependencia municipal competente, se deberá presentar la licencia con aviso de suspensión autorizado.

XIII.- Conforme a lo señalado en el artículo 280 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los proyectos ejecutivos, de acuerdo a su género, se clasifican de la siguiente manera:

- I. Proyecto de edificación;
- II. Proyecto de restauración; y
- III. Proyecto de infraestructura.

XIV.- El Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 281, establece que el género de obra es la tipificación de los proyectos y obras de acuerdo a su uso y destino específico, se clasificará de la siguiente manera:

- I. De Edificación; Salud, Comercial, Servicios, Comunicaciones, Transporte, Cultura, Deporte, Educación, Gobierno, Habitacional, Industrial, Recreación, Culto, Turismo, además obras y proyectos similares;
- II. De Restauración y Conservación; Sitios Históricos y Artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e instituciones, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico;
- III. De Infraestructura; Puentes, pasos a desnivel, túneles, vías de comunicación, presas, bordos, líneas de electrificación, instalaciones para energía alternativas, agua potable, drenaje pluvial con el manejo del agua a través de métodos de absorción para la sustentabilidad del agua en el subsuelo, alcantarillado sanitario, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios para la disposición final de la basura y la utilización del biogás como fuente de energía renovable, refineries y plataformas, gasoductos, oleoductos, muelles, esclusas, rompeolas, vías de ferrocarril y metro, pistas de aeropuertos, redes de telecomunicaciones y demás obras y proyectos similares.

XV.- Que el artículo 282 del Código Urbano para el Estado de Jalisco señala que los gobiernos municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, considerarán las condiciones propias del desarrollo de sus localidades y aplicarán las bases contenidas siguientes:

- I. De las facultades del Ayuntamiento;
- II. De la zonificación urbana con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común;
- IV. De los directores responsables y empresas constructoras;
- V. De la ejecución de obras;
- VI. De las licencias de construcción;
- VII. De la inspección y control de obras de urbanización y edificación;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- VIII. De la recepción de obras de urbanización;
- IX. De las normas para la construcción de obras de urbanización;
- X. De la utilización y conservación de edificios y predios;
- XI. De las normas básicas del diseño y construcción;
- XII. De la seguridad estructural de las construcciones;
- XIII. De las prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento; y
- XIV. De los recursos y defensas de los particulares.

Las normas de diseño que se integren en los reglamentos municipales de construcción, incluirán especificaciones que faciliten la accesibilidad, mediante el diseño urbano universal, en particular, a edificios públicos y espacios abiertos destinados para actividades públicas, generales o restringidas.

XVI.- El artículo 286 del Código Urbano para el Estado de Jalisco dispone que los proyectos ejecutivos de edificación deberán ser revisados por la dependencia municipal para verificar el cumplimiento de las normas del reglamento de construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y, en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de las normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la dependencia municipal deberá realizar las consultas respectivas.

Los municipios tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales o estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

XVII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XVIII.- Conforme al artículo 17, fracción II, inciso a), del Reglamento Estatal de Zonificación, para cumplir con 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:

I. Áreas de provisiones;

II. **Áreas urbanizadas:** Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave AU, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

A. Áreas incorporadas: Son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana. Siendo identificadas únicamente con la clave AU de las áreas urbanizadas.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

B. Áreas de urbanización progresiva; y

C. Áreas de renovación urbana

XIX.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XX.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 24, fracciones XIII y XIV, del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas primarias y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.
- X.
- XI.
- XII.
- XIII. Habitacional densidad media, clave H3; y
- XIV. Habitacional densidad alta, clave H4.

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

XXI.- El artículo 25, fracciones XXI y XXIV del Reglamento Estatal de Zonificación establece que las zonas secundarias, y las claves que los identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, son:

XXI.- Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U, y

XXIV.- Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H4-U.

XXII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 27, fracción III, inciso d) y e) del Reglamento Estatal de Zonificación, el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines, y se clasifican en:

- I. Recursos naturales;
- II. Alojamiento temporal;
- III. **Habitacional:** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:
 - A. Habitacional jardín;
 - B. Habitacional densidad mínima;
 - C. Habitacional densidad baja;
 - D. **Habitacional densidad media; y**
 - E. **Habitacional densidad alta;**

XXIII.- El artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las siguientes tablas:

Cuadro 3

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
1. ALOJAMIENTO TEMPORAL.	2.1. Turístico hotelero densidad alta.	2.1.1. Albergues o posadas.
		2.1.2. Casas de asistencia.
		2.1.3. Casas de huéspedes.
		2.1.4. Hoteles con todos los servicios.
		2.1.5. Mesones.
3. HABITACIONAL.	3.1. Habitacional jardín.	3.1.1. Habitación.
	3.2. Habitacional unifamiliar densidad mínima.	3.2.1. Habitación.
	3.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima.	3.3.1. Habitación.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

3.4. Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	3.4.1. Habitación.
3.5. Habitacional unifamiliar densidad baja.	3.5.1. Habitación.
3.6. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja.	3.6.1. Habitación.
3.7. Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja.	3.7.1. Habitación.
3.8. Habitacional unifamiliar densidad media.	3.8.1. Habitación.
3.9. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media.	3.9.1. Habitación.
3.10. Habitacional plurifamiliar vertical densidad media.	3.10.1. Habitación.
3.11. Habitacional unifamiliar densidad alta.	3.11.1. Habitación.
3.12. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta.	3.12.1. Habitación.
3.13. Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta.	3.13.1. Habitación.

XXIV.- Que el artículo 34 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, en las áreas urbanizadas para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán las siguientes consideraciones:

- Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para la zona en los planes parciales de desarrollo urbano, **serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación y, en caso de no existir estos, la autoridad municipal determinará considerando el contexto inmediato;**
- A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

- III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir este, se determinará en base al contexto inmediato, por la autoridad municipal;
- IV. Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente;
- V. Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto la nueva edificación; y
- VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo.

XXV.- Que el artículo 36 del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que para efecto de normar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas, se entiende por:

- I. Altura máxima: Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;
- II. Cajón de estacionamiento: El espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;
- III. Frente mínimo de lote: La distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote;
- IV. Superficie máxima del lote: La superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar para determinada zona; y
- V. Superficie mínima del lote: La superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar en determinada zona.

XXVI.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 53, fracción II, dispone que el uso habitacional y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. Habitacional jardín;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** Una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. Habitacional plurifamiliar horizontal; y
- IV. Habitacional plurifamiliar vertical.

XXVII.- Conforme a lo señalado en el artículo 54 del Reglamento Estatal de Zonificación, en las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

DICTAMEN

HABITACIONAL	DENTRO DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HJ	HABITACIONAL JARDIN	habitación.		HABITACIÓN JARDIN. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	habitación.		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA	habitación.		HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MÍNIMA	habitación.		HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	habitación.		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.

DICTAMEN
Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación
presentado.

			EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
			HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	habitación.	
			HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	habitación.	

XXVIII.- El artículo 59 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que los predios o lote 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

Victor Martinez

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coordenadas y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

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
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

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 calles locales, 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.

XXIX.- Conforme al artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitacional densidad alta

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Cuadro 14

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m ²	120 m ²	200 m ²
Frete mínimo de lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Índice de edificación	90 m ²	80 m ²	50 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1*	1*
Restricción frontal	2 metros lineales**	2 metros lineales**	2 metros lineales**
% jardinado en la restricción frontal	30%	20%	20%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado, Semicerrado	Cerrado, Semicerrado	Variable

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 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.
 *** Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.
 **** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

XXX.- El artículo 142 del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios mínimos indispensables y elementos necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

programa arquitectónico específico avalado por los peritos responsables y certificados por el colegio de profesionistas al que pertenezcan o por la dependencia municipal.

XXXI.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 143 del Reglamento Estatal de Zonificación, toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y utilización del suelo, señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente;
- II. Las relativas al control de densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, alturas máximas y restricciones señaladas en el Plan Parcial correspondiente;
- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico del que se trate;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con discapacidad;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades correspondientes;
- VI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII. Las establecidas en los reglamentos de construcción municipales.

XXXII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 144 del Reglamento Estatal de Zonificación, las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras

Los edificios que tengan usos mixtos deberán cumplir las normas de cada una de las áreas correspondientes y las combinaciones que conjuguen los mayores requerimientos en los elementos que les sean comunes.

Así mismo se establecen las normas, lineamientos y procedimientos que deberán cumplir todas las edificaciones sujetas a la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

XXXIII.- El artículo 229 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

- I. Características del medio ambiente natural, derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico;
- II. Características fisonómicas del concepto urbano existente, especialmente cuando se trate de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección histórica patrimonial, y en cualquier caso, considerando las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza configuración volumétrica;
- III. Tipología de la edificación, que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona con su requerimiento de espacios abiertos y tratamiento de los frentes a la vía pública; y
- IV. Densidad de la edificación, siendo esto una resultante de las características anteriores, las consideración de escala y proporciones de edificación, las normas para Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), con objeto de lograr un adecuado equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

XXXIV.- Conforme a lo establecido en el artículo 233 del Reglamento Estatal de Zonificación, en lo referente a la reglamentación de control de alturas de construcción, además de lo resultante de aplicar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de cada zona, en los Planes Parciales deberán establecerse las alturas máximas y, en su caso, las mínimas, para considerar los siguientes aspectos:

- I. Derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberán ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada localidad, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;
- II. Las alturas deberán controlarse para que haya la adecuada privacidad, y el mismo derecho al asoleamiento;
- III. Deberá procurar una integración fisonómica tanto al paisaje natural como a los elementos construidos; y
- IV. Las alturas de construcción deberán estar proporcionadas a la anchura del límite del espacio público, incluyendo sus ampliaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en un plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del Centro Histórico u otros casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal.

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

XXXV.- El artículo 234 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que las diferentes densidades que puedan darse, y que tendrán también relación con las distintas alturas, deben establecerse en zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros. Se deberá dejar claramente establecida la graduación de alturas para que existan transiciones adecuadas. Esto es especialmente importante por lo que pueda afectar a las áreas patrimoniales y a las zonas habitacionales.

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, ésta Comisión dictaminadora emite la siguiente

RESOLUCION:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los ayuntamientos para aprobar y expedir sus respectivos reglamentos de construcción, de emitir dictámenes de trazo, usos y destinos, así como licencias de construcción y de edificación. Establecida la solicitud del promovente del aumento de los coeficientes COS y CUS a lo ya aprobado en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación citado en el capítulo de Antecedentes del presente, ésta Comisión se avocará a realizar el estudio de fondo de la solicitud y la factibilidad de lo solicitado.

Recordando que los coeficientes son los mismos estipulados en el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 59, tabla 13. De la misma manera, dicho ordenamiento dispone que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos. Mientras que el Coeficiente de Utilización del Suelo es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

Ahora bien, si bien la tabla señalada en el Reglamento Estatal de Zonificación, debidamente citada en el presente dictamen, es una forma de establecer los límites de superficies de edificación dependiendo de su densidad, cabe destacar que la misma es al mismo tiempo de carácter orientador, ya que si bien, las superficies deben empatar para su clasificación, los coeficientes se deben calcular con respecto a la superficie real del lote y la edificable y, asimismo debiendo atender lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano o en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Es decir, los coeficientes pueden no ser fijos.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

Derivado de lo señalado en los párrafos anteriores y de la documentación anexada por los promoventes a través de su apoderado, se da cuenta que los coeficientes autorizados en el Dictamen descrito emitido por la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, los coeficientes autorizados corresponden a los de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), es decir, los niveles más altos señalados por el Reglamento Estatal de Zonificación. Sin embargo, dichos coeficientes autorizados no son suficientes para el proyecto de edificación presentado por los promoventes.

De los documentos presentados, se advierte que el proyecto de edificación corresponde a una casa habitación de cuatro pisos y la zona de azotea. Es decir, está destinado al uso de una sola familia y no diferentes compartimentos habitacionales. Lo que indica que no existiría problema alguno en la prestación de servicios públicos ni concurrencia de vehículos que puedan afectar la movilidad de la zona.

Derivado del anterior razonamiento, **SE AUTORIZA** la solicitud del incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Utilización del Suelo y el proyecto final presentado a esta Comisión por la totalidad de nivel 1, uno, nivel 2 dos, nivel 3 tres y nivel 4 cuatro, así como área de azotea y la totalidad del área de construcción.

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se aprueba el incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Utilización del Suelo y el proyecto final presentado a esta Comisión por la totalidad de nivel 1 uno, nivel 2 dos, nivel 3 tres y nivel 4 cuatro, así como área de azotea y la totalidad del área de construcción, respectivo al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación con Expediente número 038/E-2026/EDI.

SEGUNDO. - Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

TERCERO. - Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente dictamen a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que el promovente cumpla con los requisitos

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la totalidad del proyecto de edificación presentado.

establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

CUARTO.- Se instruye notificar al promovente el presente dictamen, para que se apersona a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y presente el proyecto arquitectónico definitivo de la edificación y cumpla con los requisitos establecidos en el la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación el Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapotlanejo, Jalisco, y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables, así como solicitados por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.

ATENTAMENTE.

ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE"

LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL

C. IGNACIO ARAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL

C. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL

C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL

Victorino Martinez

V. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO UNA VEZ PRESENTADA LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN O DEL ESTUDIO DE IMPACTO EN EL TRÁNSITO, DE LA EDIFICACIÓN AUTORIZADA MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 028/E-2026/EDI, UBICADO EN LA CALLE JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, LOTE NÚMERO 18, ENTRE LAS CALLES MANUEL ESPERÓN Y JULIÁN CARRILLO, COLONIA LOS COMPOSITORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO;



OAK-TREE SAFETY

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

DICTAMEN

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar éste dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud de **aumento de los coeficientes COS y CUS para la edificación de un nivel más al autorizado en el Dictamen con Expediente número 028/E-2026/EDI**, turnada a ésta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes.

SEGUNDO. - Que la C. Tania Torres Fernández, presentó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, solicitud de Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación de Departamentos, en el predio ubicado en la Calle José Alfredo Jiménez, Lote número 18, entre las Calles Manuel Esperón y Julián Carrillo, Colonia Los Compositores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO. - Con fecha 12 doce de marzo de 2026 dos mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación bajo Expediente número 038/E-2026/EDI, estableciendo que la ubicación del predio se encuentra ubicado en un **ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO**



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

PLAZO/HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (RU-CP/H3-U) con uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)** por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN FAVORABLE** para Departamentos, **ya que este es compatible y puede subsistir en la zona.**

En virtud de lo anterior, se señalaron las siguientes Características Geométricas:

COS	0.7	RESTRICCIÓN FRONTAL	3.00 METROS LINEALES	OCHAVO EN ESQUINA	NO	CALONES DE ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD	DOS CAJÓN POR CADA UNIDAD
CUS	1.4	RESTRICCIÓN POSTERIOR	3.00 METROS LINEALES	MEDIDAS DE OCHAVO	0.00	MODOS DE EDIFICACIÓN	SEMICERRADO

CUARTO.- La Sindicatura Municipal recibió solicitud el día 27 veintisiete de abril de 2026 dos mil veintiséis, signada por la C. Tania Torres Fernández, en el que solicita el incremento de los porcentajes de COS y CUS, para la edificación de un nivel más al proyecto autorizado en el dictamen descrito en la fracción anterior.

QUINTO.- La Sindicatura Municipal emitió el Oficio número SM/326/2026 dirigido a la Presidenta Municipal y el Secretario General del Ayuntamiento, en el que se solicita sea integrada a la convocatoria y respectivo orden del día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, la solicitud de aumento de los coeficientes COS y CUS para la edificación de un nivel más a lo ya autorizado en el Dictamen con Expediente número 028/E-2026/EDI, presentada por la C. Tania Torres Fernández.

SEXTO.- En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, de fecha 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, en el punto 7 siete, fracción VI del Orden del Día, se turnó a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de aumento de los coeficientes COS y CUS para la edificación de un nivel más a lo ya autorizado en el Dictamen con Expediente número 028/E-2026/EDI, presentada por la C. Tania Torres Fernández.

Una vez establecida la intención del promovente para la reconsideración del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación, y obtener el incremento de los porcentajes de Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Utilización del Suelo, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

VII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.



SAFETY

OAK-TREE



SA

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

VIII.- El artículo 2° del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones IV, XIX, XX, XXI y XL del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: administrar la zonificación urbana de los centros población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; y, vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación.

X.- Que el artículo 150 del Código Urbano para el Estado de Jalisco establece que, la reglamentación expedida por los ayuntamientos, que defina la clasificación y normas técnicas de los usos y destinos del suelo, se harán de conformidad con:

- I. Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
- II. La definición de la utilización general del suelo;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación aplicables a las acciones de crecimiento, las cuales definirán para cada tipo de zona lo siguiente:
 - A. La superficie mínima del lote;
 - B. El frente mínimo del lote;
 - C. El Coeficiente de Ocupación del Suelo;
 - D. El Coeficiente de Utilización del Suelo;
 - E. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

- XIII. La clasificación de directores responsables que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y
- XIV. Los criterios de cobertura y calidad de la infraestructura vial, hidráulica, eléctrica, telecomunicaciones y disposición final de residuos, respetando el impacto al territorio y al medio ambiente.

XI.- Que el artículo 276 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprenden:

- I. Las propias de la Arquitectura e Ingeniería Civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por los planes de desarrollo aplicables.
- II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;
- III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al Patrimonio Cultural; y
- IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 277 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para tramitar cualquier permiso de construcción se requiere presentar el proyecto ejecutivo de la obra, para la autorización por parte de la Dependencia Municipal.

La licencia o permiso de construcción podrá prorrogarse por un tiempo igual al autorizado inicialmente, a solicitud del interesado, expresando los motivos por los cuales no fue concluido y haciendo el pago de derechos correspondientes.

Para suspender los trabajos de una obra durante la vigencia de la licencia, se debe dar aviso de suspensión a la dependencia municipal competente, quien decidirá el plazo máximo de suspensión, en atención a las manifestación que justifiquen la suspensión, sin que puedan exceder del mismo plazo otorgado en la autorización.

Para obtener la autorización de reinicio de obra, por la dependencia municipal competente, se deberá presentar la licencia con aviso de suspensión autorizado.

XIII.- Conforme a lo señalado en el artículo 280 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los proyectos ejecutivos, de acuerdo a su género, se clasifican de la siguiente manera:



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

- I. Proyecto de edificación;
- II. Proyecto de restauración; y
- III. Proyecto de infraestructura.

XIV.- El Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 281, establece que el género de obra es la tipificación de los proyectos y obras de acuerdo a su uso y destino específico, se clasificará de la siguiente manera:

- I. De Edificación; Salud, Comercial, Servicios, Comunicaciones, Transporte, Cultura, Deporte, Educación, Gobierno, Habitacional, Industrial, Recreación, Cuito, Turismo, además obras y proyectos similares;
- II. De Restauración y Conservación; Sitios Históricos y Artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e instituciones, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico;
- III. De Infraestructura, Puentes, pasos a desnivel, túneles, vías de comunicación, presas, bordos, líneas de electrificación, instalaciones para energía alternativas, agua potable, drenaje pluvial con el manejo del agua a través de métodos de absorción para la sustentabilidad del agua en el subsuelo, alcantarillado sanitario, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios para la disposición final de la basura y la utilización del biogás como fuente de energía renovable, refineries y plataformas, gasoductos, oleoductos, muelles, esclusas, rompeolas, vías de ferrocarril y metro, pistas de aeropuertos, redes de telecomunicaciones y demás obras y proyectos similares.

XV.- Que el artículo 282 del Código Urbano para el Estado de Jalisco señala que los gobiernos municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, considerarán las condiciones propias del desarrollo de sus localidades y aplicarán las bases contenidas siguientes:

- I. De las facultades del Ayuntamiento;
- II. De la zonificación urbana con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común;
- IV. De los directores responsables y empresas constructoras;
- V. De la ejecución de obras;
- VI. De las licencias de construcción;
- VII. De la inspección y control de obras de urbanización y edificación;
- VIII. De la recepción de obras de urbanización;
- IX. De las normas para la construcción de obras de urbanización;
- X. De la utilización y conservación de edificios y predios;
- XI. De las normas básicas del diseño y construcción;
- XII. De la seguridad estructural de las construcciones;
- XIII. De las prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento; y

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coherencia y la modificación del proyecto de edificación presentado.

XIV. De los recursos y defensas de los particulares.

Las normas de diseño que se integren en los reglamentos municipales de construcción, incluirán especificaciones que faciliten la accesibilidad, mediante el diseño urbano universal, en particular, a edificios públicos y espacios abiertos destinados para actividades públicas, generales o restringidas.

XVI.- El artículo 286 del Código Urbano para el Estado de Jalisco dispone que los proyectos ejecutivos de edificación deberán ser revisados por la dependencia municipal para verificar el cumplimiento de las normas del reglamento de construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y, en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de las normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la dependencia municipal deberá realizar las consultas respectivas.

Los municipios tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales o estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

XVII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XVIII.- Conforme al artículo 17, fracción IV, inciso a), del Reglamento Estatal de Zonificación, para cumplir con 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:

- I. Áreas de provisiones;
- II. Áreas urbanizadas;
- III. Áreas de protección patrimonial; y
- IV. Áreas 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:

- A. Área de reserva urbana a corto plazo:** Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades establecidas en el Código. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave CP;
- B. Áreas de reserva urbana a mediano plazo;
- C. Áreas de reserva urbana a largo plazo; y
- D. Áreas de reserva urbana de control especial.

XIX.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y modificación del proyecto de edificación presentado.

urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XX.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 24, fracción XIII, del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas primarias y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.
- X.
- XI.
- XII.
- XIII. **Habitacional densidad media, clave H3;**

XXI.- El artículo 25, fracción XXI del Reglamento Estatal de Zonificación establece que las zonas secundarias, y las claves que los identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, son:

XXI.- Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U; y

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

XXII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 27, fracción III, inciso d) del Reglamento Estatal de Zonificación, el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines, y se clasifican en:

- I. Recursos naturales;
- II. Alojamiento temporal;
- III. **Habitacional:** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:
 - A. Habitacional jardín;
 - B. Habitacional densidad mínima;
 - C. Habitacional densidad baja;
 - D. Habitacional densidad media; y**
 - E. Habitacional densidad alta;

XXIII.- El artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las siguientes tablas:

Cuadro 3

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
1. ALOJAMIENTO TEMPORAL.	2.1. Turístico hotelero densidad alta.	2.1.1. Albergues o posadas. 2.1.2. Casas de asistencia. 2.1.3. Casas de huéspedes. 2.1.4. Hoteles con todos los servicios. 2.1.5. Mesones.
3. HABITACIONAL.	3.1 Habitacional jardín.	3.1.1. Habitación.
	3.2. Habitacional unifamiliar densidad mínima.	3.2.1. Habitación.
	3.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima.	3.3.1. Habitación.
	3.4. Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima.	3.4.1. Habitación.
	3.5. Habitacional unifamiliar densidad baja.	3.5.1. Habitación.
	3.6. Habitacional plurifamiliar	3.6.1. Habitación.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficiente y la modificación del proyecto de edificación presentado.

	horizontal densidad baja	
3.7.	Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja.	3.7.1. Habitación.
3.8.	Habitacional unifamiliar densidad media.	3.8.1. Habitación.
3.9.	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media.	3.9.1. Habitación.
3.10.	Habitacional plurifamiliar vertical densidad media.	3.10.1. Habitación.
3.11.	Habitacional unifamiliar densidad alta.	3.11.1. Habitación.
3.12.	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta.	3.12.1. Habitación.
3.13.	Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta.	3.13.1. Habitación.

XXIV.- Que el artículo 34 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, en las áreas urbanizadas para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán las siguientes consideraciones:

- I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para la zona en los planes parciales de desarrollo urbano, **serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación y, en caso de no existir estos, la autoridad municipal determinará considerando el contexto inmediato;**
- II. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deben limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir este, **se determinará en base al contexto inmediato, por la autoridad municipal;**
- IV. Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente;

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de construcción y modificación del proyecto de edificación presentado.

- V. Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto la nueva edificación; y
- VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo.

XXV.- Que el artículo 36 del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que para efecto de normar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas, se entiende por:

- I. Altura máxima: Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;
- II. Cajón de estacionamiento: El espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;
- III. Frente mínimo de lote: La distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote;
- IV. Superficie máxima del lote: La superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar para determinada zona; y
- V. Superficie mínima del lote: La superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar en determinada zona.

XXVI.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 53, fracción II, dispone que el uso habitacional y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. Habitacional jardín;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** Una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. Habitacional plurifamiliar horizontal; y
- IV. Habitacional plurifamiliar vertical.

XXVII.- Conforme a lo señalado en el artículo 54 del Reglamento Estatal de Zonificación, en las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

HABITACIONAL	DENTRO DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HJ	HABITACIONAL JARDÍN	habitación.		HABITACIÓN JARDÍN, ESPACIOS VERDES,



Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

			ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA	habitación.	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MINIMA	habitación.	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MINIMA	habitación.	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	habitación.	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.

Carla Felipe P.D.
Alfonso Carrasco

Carla Felipe P.D.
Rafael

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Rafael

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Victor Martinez

[Handwritten signature]

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coberturas y la modificación del proyecto de edificación presentado.

H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	habitación.	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	habitación.	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.

XXVIII.- El artículo 59 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que los predios o lote 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

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

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
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

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.

XXIX.- El artículo 142 del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios mínimos indispensables y elementos necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al programa arquitectónico específico avalado por los peritos responsables y certificados por el colegio de profesionistas al que pertenezcan o por la dependencia municipal.

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

XXX.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 143 del Reglamento Estatal de Zonificación, toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y utilización del suelo, señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente;
- II. Las relativas al control de densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, alturas máximas y restricciones señaladas en el Plan Parcial correspondiente;
- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico del que se trate;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con discapacidad;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades correspondientes;
- VI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII. Las establecidas en los reglamentos de construcción municipales.

XXXI.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 144 del Reglamento Estatal de Zonificación, las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras.

Los edificios que tengan usos mixtos deberán cumplir las normas de cada una de las áreas correspondientes y las combinaciones que conjuguen los mayores requerimientos en los elementos que les sean comunes.

Así mismo se establecen las normas, lineamientos y procedimientos que deberán cumplir todas las edificaciones sujetas a la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural.

XXXII.- El artículo 229 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que, los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

- I. Características del medio ambiente natural, derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico;
- II. Características fisonómicas del concepto urbano existente, especialmente cuando se trate de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección histórica patrimonial, y en cualquier caso, considerando las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza configuración volumétrica;
- III. Tipología de la edificación, que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona con su requerimiento de espacios abiertos y tratamiento de los frentes a la vía pública; y
- IV. Densidad de la edificación, siendo esto una resultante de las características anteriores, las consideración de escala y proporciones de edificación, las normas para Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), con objeto de lograr un adecuado equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

XXXIII.- Conforme a lo establecido en el artículo 233 del Reglamento Estatal de Zonificación, en lo referente a la reglamentación de control de alturas de construcción, además de lo resultante de aplicar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de cada zona, en los Planes Parciales deberán establecerse las alturas máximas y, en su caso, las mínimas, para considerar los siguientes aspectos:

- I. Derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberán ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada localidad, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;
- II. Las alturas deberán controlarse para que haya la adecuada privacidad, y el mismo derecho al asoleamiento;
- III. Deberá procurar una integración fisonómica tanto al paisaje natural como a los elementos construidos; y
- IV. Las alturas de construcción deberán estar proporcionadas a la anchura del límite del espacio público, incluyendo sus ampliaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en un plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del Centro Histórico u otros casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal.

XXXIV.- El artículo 234 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que las diferentes densidades que puedan darse, y que tendrán también relación con las distintas alturas, deben establecerse en zonas homogéneas e integradas, evitando

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros. Se deberá dejar claramente establecida la graduación de alturas para que existan transiciones adecuadas. Esto es especialmente importante por lo que pueda afectar a las áreas patrimoniales y a las zonas habitacionales.

XXXV.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 337, fracción VII, del Reglamento Estatal de Zonificación, se requerirá de estudios de impacto en el tránsito como parte integral de los planes parciales o del proyecto definitivo de urbanización, en aquellas acciones urbanísticas y de edificación que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros;
- III. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- IV. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- V. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VI. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos; y**
- VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas.

XXXVI.- El artículo 340 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que el estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

XXXVII.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 341, dispone que toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, **deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.**

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, esta Comisión dictaminadora emite la siguiente

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los ayuntamientos para aprobar y expedir sus respectivos reglamentos de construcción, de emitir dictámenes de trazo, usos y destinos, así como licencias de construcción y de edificación. Establecida la solicitud del promovente del aumento de los coeficientes COS y CUS a lo ya aprobado

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación citado en el capítulo de Antecedentes del presente, ésta Comisión se avocará a realizar el estudio de fondo de la solicitud y la factibilidad de lo solicitado.

Recordando que los coeficientes son los mismos estipulados en el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 59, tabla 13. De la misma manera, dicho ordenamiento dispone que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos. Mientras que el Coeficiente de Utilización del Suelo es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

Ahora bien, si bien la tabla señalada en el Reglamento Estatal de Zonificación, debidamente citada en el presente dictamen, es una forma de establecer los límites de superficies de edificación dependiendo de su densidad, cabe destacar que la misma es al mismo tiempo de carácter orientador, ya que si bien, las superficies deben empatar para su clasificación, los coeficientes se deben de calcular con respecto a la superficie real del lote y la edificable y, asimismo debiendo atender lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano o en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Es decir, los coeficientes pueden no ser fijos.

Derivado de lo anterior y tras un estudio a la documentación anexada por la promovente, en específico de los planos, se da cuenta que la totalidad del proyecto de construcción incluye una totalidad de tres piscas - altura que en los años recientes se ha vuelto más común debido a la demanda de espacio -, y no se puede considerar como un edificio o torre fuera que, por sus dimensiones, afecte el equilibrio de los coeficientes o el derecho a la vista de manera sustancial a la zona y su clasificación.

Por otro lado, se observa que se plantea la edificación de un total de seis apartamentos en las plantas 2 dos y 3 tres, las cuales cuentan con diseños similares en su distribución y medidas, es decir, dos habitaciones, sala, cocina, baño, área de servicio. Las áreas indispensables para el desarrollo de la persona o personas que residen en el lugar.

En lo que respecta a la planta número 1 uno, se puede observar dos espacios para cajones de estacionamiento, bodega, mostrador y espacio al parecer para la maquila o confección.

Una vez planteada la distribución de las zonas, se puede concluir que es factible el aumento de los coeficientes planteados.

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

Sin embargo, tal y como se mencionó en párrafos anteriores, la promovente presenta un proyecto de un total de seis unidades habitacionales más el área de la planta número 1, y solo incluye dos cajones de estacionamiento internos a la edificación. Los cuales, no son suficientes para la totalidad de las personas que podrían habitar la edificación. De dicha situación, la promovente deberá realizar la modificación del proyecto de edificación para incluir dentro del mismo, por lo menos, un cajón de estacionamiento por cada unidad habitacional y otro adicional por la planta número 1 uno o, en su defecto, presentar estudios de impacto en el tránsito.

Derivado del anterior razonamiento, **SE AUTORIZA** el incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Utilización del Suelo y el proyecto final presentado a ésta Comisión por la totalidad de nivel 1 uno, nivel 2 dos y nivel 3 tres, la zona de azotea y la totalidad del área de construcción, una vez que la promovente presente la modificación del proyecto de edificación planteado para incluir un cajón de estacionamiento por cada unidad en la misma o la presentación del estudios de impacto en el tránsito.

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se aprueba el incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Utilización del Suelo y el proyecto final presentado a ésta Comisión por la totalidad de nivel 1 uno, nivel 2 dos y nivel 3 tres, la zona de azotea y la totalidad del área de construcción, respectivo al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación con Expediente número 028/E-2026/EDI, una vez que la promovente presente la modificación del proyecto de edificación para incluir en el mismo, por lo menos, un espacio de estacionamiento por cada unidad habitacional, más el correspondiente a la planta número 1 uno o, **en su caso, presentar el estudio de impacto en el tránsito**, de conformidad a los artículos 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345 y demás relativos y aplicables del Reglamento Estatal de Zonificación.

SEGUNDO. - Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

TERCERO. - Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, **se instruye** remitir copias certificadas del presente dictamen a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial,

DICTAMEN

Se aprueba ampliación de coeficientes y la modificación del proyecto de edificación presentado.

ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que la promovente cumpla con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, la modificación del proyecto de edificación o la presentación del estudio de impacto en el tránsito especificado en el punto segundo resolutivo del presente, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

CUARTO.- Se instruye notificar a la promovente el presente dictamen, para que se apersona a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y presente el proyecto arquitectónico definitivo de la edificación, con la modificación señalada en el punto segundo resolutivo del presente o, en su caso, estudio de impacto en el tránsito y cumpla con los requisitos establecidos en el la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación el Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapotlanejo, Jalisco, y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables, así como solicitados por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.

ATENTAMENTE.

**ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.
"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE"**

**LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

**C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL**

**C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL**

**C. ROSA MARÍA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL**

**C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL**

VI. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI); Y



DICTAMEN
Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.**

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar éste dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, turnada a ésta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes

SEGUNDO. - Que la C. Minerva Araceli González Jiménez, solicitó Dictamen de Trazo, Usos y Destinos para Edificación del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con una superficie de 900.00 m2 novecientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

- I. Al Noreste: En 30.00 m treinta metros con resto de propiedad;
- II. Al Suroeste: En 30.00 m treinta metros con resto de la propiedad;

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- III. Al Suroeste: En 30.00 m treinta metros con carretera municipal Zapotlanejo - San José de las Flores; y
- IV. Al Noroeste: En 30.00 m treinta metros con resto de la propiedad.

TERCERO. - Con fecha 08 ocho de abril de 2026 dos mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación bajo Expediente número 036/E-2026/EDI, estableciendo que la ubicación del predio se encuentra clasificada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano como **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)**, por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN DESFAVORABLE** para el uso de suelo Gasolinera, ya que es incompatible y no puede subsistir en la zona.

CUARTO. - La Sindicatura Municipal recibió solicitud el día 28 veintiocho de abril de 2026 dos mil veintiséis, solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos a Mixto Distrital/Servicios Distritales, presentada por la C. Minerva Araceli González Jiménez.

QUINTO. - Mediante oficio número SM/326/2026, de fecha 30 treinta de abril de 2026 dos mil veintiséis, signado por el Síndico Municipal Lic. Alejandro Marroquín Álvarez, se solicitó a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, que fuera integrado a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento con turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, en la Delegación de San José de las Flores, del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos (GH) a Mixto Distrital con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por la C. Minerva Araceli González Jiménez.

SEXTO. - Que en el Punto número 7 siete, fracción X del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, celebrada el día 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, se turnó a la Comisión de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, en la Delegación de San José de las Flores, del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos (GH) a Mixto Distrital con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por la C. Minerva Araceli González Jiménez.

Una vez establecida la intención de la promovente para el cambio de uso de suelo y obtener un resultado favorable, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- A. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- B. Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- C. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- D. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- E. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- F. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones

Victorina Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

VII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

VIII.- El artículo 2º del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones I, II, III, IV, XVIII, XIX, XX, XXI, XL y LXVIII del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; asegurar la congruencia de los programas y planes, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando estrategias que en estos instrumentos se han definido; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo y urbano respectivos; administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del Código en mención; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación, y; las demás que le atribuyan el Código en mención y disposiciones aplicables.

X.- Que el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientan el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

XI.- Que el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para dicho efecto, se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. La determinación de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme a las disposiciones del Código en mención.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115, fracción II, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los instrumentos federales y estatales de planeación aplicables.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

- I. Uso y 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;



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

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; y

- 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.

XIII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;

Victor Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XIV.- El artículo 4° del Reglamento Estatal de Zonificación señala que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Código Urbano, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando se den los supuestos establecidos, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

XV.- Que el artículo 12, fracción III, del Reglamento Estatal de Zonificación señala que para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicios:

- I. Vecinal;
- II. Barrial;
- III. **Distrital:** Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vías principales o colectoras;

IV. Central; y

V. Regional;

XVI.- Que el artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

XVII.- Que el artículo 17, fracción VII, inciso a) del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, 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:

Victor Martinez



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.

VII. **Áreas rústicas:** Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica.

Estas áreas se subdividen en:

- A. **Áreas agropecuarias:** Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;
- B. Áreas piscícolas;
- C. Áreas silvestres;
- D. Áreas forestales;
- E. Áreas de actividades extractivas; y
- F. Áreas turísticas.

XVIII.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas

Victoria Martinez



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XIX.- El artículo 23, fracciones V y XII, del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres, clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. **Agropecuario, clave AG;**
- VI. Turístico ecológico, clave TE;
- VII. Turístico campestre, clave TC;
- VIII. Turístico, clave T;
- IX. Urbano, clave UR;
- X. Comercio regional, clave CR;
- XI. Servicios regionales, clave SR;
- XII. **Servicios a la industria y al comercio, clave SI;**
- XIII. Industria, clave I;
- XIV. Equipamiento regional, clave EI-R;
- XV. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R; e
- XVI. Instalaciones especiales e infraestructuras, clave IE.

XX.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 24, fracciones V, VI, XVI, XXVI y XXIX del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas primarias y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V. **Agropecuario, clave AG;**
- VI. **Granjas y huertos, clave GH;**
- VII.
- VIII.
- IX.
- X.
- XI.
- XII.



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- XIII.
- XIV.
- XV.
- XVI. **Mixto distrital, clave MD;**
- XVII.
- XVIII.
- XIX.
- XX.
- XXI.
- XXII.
- XXIII.
- XXIV.
- XXV.
- XXVI. **Servicios distritales, clave SD;**
- XXVII.
- XXVIII.
- XXIX. **Servicios a la industria y al comercio, clave SI.**

XXI.- Que el artículo 27, fracciones I, incisos e) y f); y V, incisos c) y f), del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan las actividades similares o afines y se clasifican en:

I. **Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son los siguientes:

- A. Piscícola;
- B. Actividades Silvestres;
- C. Forestal;
- D. Actividades extractivas;
- E. **Agropecuario; y**
- F. **Granjas y Huertos.**

II. Alojamiento temporal;

III. Habitacional;

IV. Comercial; y

V. **Servicios:** Comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos y destinos:

- A. Servicio vecinales;
- B. Servicios barriales;
- C. **Servicios distritales;**
- D. Servicios centrales;
- E. Servicios regionales; y

Victoria Martinez



SAFETY

OAK-TREE



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

F. Servicios a la industria y al comercio.

XXII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación, los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen de forma resumida en la siguiente tabla:

Cuadro 3		
CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
1. RECURSOS NATURALES.	1.1. Piscícola.	1.1.1. Acuicultura - Cultivo y comercialización de peces.
	1.2. Actividades silvestres.	1.2.1. Actividades naturales en selva y campo.
	1.3. Forestal.	1.3.1. Aserraderos. 1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques. 1.3.3. Silvicultura. 1.3.4. Viveros forestales.
	1.4. Actividades extractivas.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra. 1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros) 1.4.3. *Bancos de cantera. 1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares. 1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)
	1.5. Agropecuario	1.5.1. *Establos y zahurdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino) 1.5.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) 1.5.3. Vivienda aislada.
	1.6. Granjas y Huertos.	1.6.1. Granjas (avícolas, apícolas, apícolas) con casa habitación.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

		1.6.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.
2. ALOJAMIENTO TEMPORAL.	2.1. Turístico ecológico.	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. Villas hoteleras.
	2.2. Turístico campestre	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	2.3. Turístico hotelero densidad mínima.	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles. 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. *Motel de paso y similares. 2.3.5. Trailer park. 2.3.6. Villas hoteleras.
	2.4. Turístico hotelero densidad baja.	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles. 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. *Motel de paso y similares. 2.4.6. Trailer park. 2.4.7. Villas hoteleras.
	2.5. Turístico hotelero densidad media.	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Casas de huéspedes. 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Mesones. 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.
* fuera del límite del centro de población.		

Clasificación de Usos y Destinos	Genéricos	Usos	Intensidad	Actividades o Giros
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Adiestramiento de mascotas.

Victoria Martinez



SAFETY



OAK-TREE

SA



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

		vecinales y barriales más los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Agencia de autos con taller.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Almacenes y bodegas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Armado y pegado de cajas de cartón.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Aseguradoras.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Autobaños y similares.

Victor Martinez

Munici...



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

		los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bienes raíces.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Billares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Boliches.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bolsa de trabajo.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Casas de bolsa, cambio, decoración.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros botánicos.

Victoria Martinez

Revisado



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Clínica y farmacia veterinaria.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes.	Mínima, Baja, Media, Alta, Maxima	Constructoras sin almacén.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Contadores.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Contratistas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Despacho de oficinas privadas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Discotecas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Diseño de anuncios a mano y por computadora.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios	Se incluyen los giros de	Mínima, Baja, Media, Alta,	Distribución de agua.

Victor Martinez



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

	distritales	servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Máxima	
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Elaboración de anuncios espectaculares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Elaboración de marcos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estacionamientos públicos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estaciones de servicio de combustible.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estructuras para equipos de telecomunicaciones.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Finanzas y administración.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Fumigaciones.

Victorina Martinez



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

		barrales más los siguientes:		
5 SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Funeraria.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Grabaciones de audio y video.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Investigaciones privadas, jacería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Laminado vehicular.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barrales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Mensajería y paquetería.

Victor Martinez

Manuel



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Moldes para inyección de plástico.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Mudanzas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Notaría.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Obradores.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Oficinas corporativas privadas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Peletería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Pista de patinaje.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios	Se incluyen los giros de	Minima, Baja, Media, Alta,	Protección y seguridad policiaca, personal y



DICTAMEN
 Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

	distritales	servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Máxima	negocios.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Renta de maquinaria y equipo para la construcción.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Renta de vehículos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Restaurantes, bares y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Salas de baile y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Salón de eventos y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Servicio de grúas.

Victor Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

		barriales mas los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Talabartería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Talleres de impresión.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.

Clasificación de Usos y Destinos	Genéricos	Usos	Intensidad	Actividades o Giros
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centrales televisoras.

Victorina Martinez



DICTAMEN
 Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal).
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros financieros.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Maxima	Centros nocturnos.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Cines.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Circos.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Espectáculos para adultos.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Radiodifusoras.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Almacenamiento y distribución de gas L.P.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Almacenamiento y venta de forraje.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Centrales de autobuses turísticos.

- Victorre Martinez



DICTAMEN
Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Centros de acopio.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Depósito de chatarra.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Depósito de vehículos.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Patios de almacenamiento.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Pulido de metales en seco.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y bariales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Rastros y frigoríficos.

Car. Felipe Fy D.

SPR

Car. Felipe Fy D.

Martinez

Martinez

Martinez

Martinez

Martinez

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Revis

[Handwritten signature]



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Reparación de autobuses, trailer y similares.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Reparación de maquinaria pesada.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Reparación y distribución de maquinaria para construcción.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No específica)	Terminales de autobuses de transporte urbano.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Almacenamiento y distribución de combustibles derivados de petróleo.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Almacenes de madera.

Victor Martinez



SAFETY

OAK-TREE



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

	comercio			
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Bodega de granos y silos.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Distribuidor de insumos agropecuarios.

XXIII.- Que el artículo 30, fracciones I y II del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que 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 las 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.

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 permitidos para la zona.

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.

XXIV.- El artículo 62, fracción II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que 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



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

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;
- 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. General 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;
- III. **Mixto central:** Las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclados con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y
- IV. **Mixto regional:** Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tiene un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima

XXV.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 64 del Reglamento Estatal de Zonificación, 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 reglamento en mención, 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 las que se describen en la siguiente tabla:



SAFETY

OAK-TREE



Se aprueba cambio de uso de suelo de predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

CLAVE	ZONA	INTENSIDAD	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
MB1 - MB4	MIXTO BARRIAL (MB)	Minima, Baja, Media, Alta	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales), Comercio (Vecinal, Barrial), Manufacturas Menores, Equipamiento (Vecinal, Barrial), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales).
	MIXTO DISTRITAL (MD)	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales, Distritales), Comercio (Vecinal, Barrial, Distrital), Manufacturas (Menores, Domiciliarias), Equipamiento (Vecinal, Barrial, Distrital), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales, Distritales).
MC1 - MC5	MIXTO CENTRAL (MC)	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales, Distritales, Centrales), Comercio (Vecinal, Barrial, Distrital, Central), Manufacturas (Menores, Domiciliarias), Equipamiento (Vecinal, Barrial, Distrital, Central), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales, Distritales, Centrales).

XXVI.- El artículo 74 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que, la reglamentación de las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactorios de las necesidades de la propia comunidad;
- Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular;

y

Victor Martinez



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

XXVII.- Conforme a lo estipulado en el artículo 75, fracciones III y VI, del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Servicios vecinales;
- II. Servicios barriales;
- III. **Servicios distritales:** Estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores de núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población;
- IV. Servicios centrales;
- V. Servicios regionales; y
- VI. **Servicios a la industria y al comercio:** Son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

XXVIII.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 80, establece que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios distritales intensidad mínima SD1, baja, SD2, media, SD3, alta, SD4 y máxima, SD5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 25: SERVICIOS DISTRITALES SD					
	INTENSIDAD D MINIMA (SD1)	INTENSIDAD D BAJA (SD2)	INTENSIDAD D MEDIA (SD3)	INTENSIDAD D ALTA (SD4)	INTENSIDAD D MÁXIMA (SD5)
Superficie mínima de lote	800 m²	800 m²	420 m²	270 m²	270 m²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R

Victor Martinez



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de Edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.

XXIX.- El artículo 83 del Reglamento Estatal de Zonificación señala que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 28	
ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, SI	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	8 m ³
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.	

XXX.- Para efectos del Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 144, fracción X, las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para la salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras.

XXXI.- El artículo 185 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

Estas normas de urbanización y edificación deberán observar y ser congruentes con las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por Petróleos Mexicanos - Refinación, en todo aquello que no se opongan al reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolina y diesel.

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen, en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán como una sola estación para los efectos de "autorizar su localización".

XXXII.- Conforme a lo establecido en el artículo 186 del Reglamento Estatal de Zonificación, en las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en prados donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Planes Parciales correspondientes.

De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Tipo de Ubicación:	Superficie mínima (m ²)	Frente mínimo (metros)
Zona Urbana:		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
Zona Rural		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30
Carreteras:	2,400	80
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado, y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

XXXIII.- El artículo 187 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que en cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo 186, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No debe existir ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros, desde el eje de cada dispensario localizado en el predio propuesto para la estación de servicio, a lugares de concentración pública (escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios y otros similares);
- II. El predio debe estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo y demás predios donde se realicen actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 04 de mayo de 1992, respectivamente. La distancia se medirá tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas, al límite del predio propuesto para la estación de servicio; y
- III. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de transmisión de alta tensión o voltaje, o de ductos que transporten hidrocarburos y de 50 metros de vías férreas.

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, esta Comisión dictaminadora emite la siguiente

Victor Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los municipios para formular y aprobar la zonificación de los centros de población, así como de los planes y programas de desarrollo urbano. Establecida la solicitud de la promovente del cambio de uso del suelo descrito en el capítulo de Antecedentes del presente, en virtud de los razonamientos y motivaciones manifestadas por el mismo, ésta Comisión se abocará a realizar el estudio de fondo, el entorno en el que se localiza actualmente el predio en cuestión y la factibilidad de lo solicitado.

Una vez realizado un análisis de fondo de las disposiciones jurídicas, en específico en Reglamento Estatal de Zonificación, se da cuenta que el cambio de uso de suelo solicitado por la promovente, es decir, Mixto Distrital/Servicios Distritales, no es la clasificación compatible para la edificación de un género arquitectónico como una gasolinera. Siendo la adecuada la correspondiente a Servicios a la Industria y al Comercio.

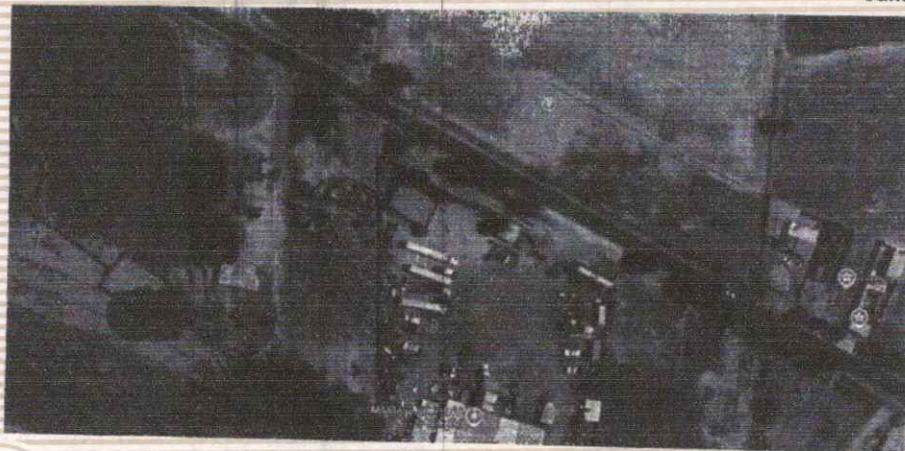
Ya señalado la clasificación correcta para la edificación solicitada por la promovente, se revisará la zona en la que se encuentra el predio en cuestión, denominado según la escritura pública como "Vicercio", cuya ubicación ya fue señalada en diversas ocasiones en el capítulo de Antecedentes del presente dictamen. Ahora bien, tomando en cuenta que un giro como una gasolinera puede implicar cierto tipo de riesgos para la población cuando éstas se ubican cerca de zonas habitacionales y que es un criterio fundamental a tomar en cuenta para la resolución de la solicitud que nos atañe, derivado de esio, se puede observar lo siguiente:





Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN



Alrededor del predio no se cuentan con zonas habitacionales que puedan resultar afectadas por ruidos, emisiones sonoras, humos, tráfico pesado o cualquier tipo de contaminación. En las áreas circundantes existen giros, tales como terrazas que pertenecen a la clasificación de servicios distritales y frente al predio lo que parece ser una bodega, sin llegar a denominar su principal actividad, la cual podría encuadrar con servicios distritales, servicios a la industria y al comercio o, inclusive, parque jardín industrial.

Derivado de dichas observaciones, y que los servicios a la industria y al comercio tienen como finalidad de abastecer a la comunidad de actividades de abasto, almacenamiento y talleres de servicios y ventas especializadas, que a lo largo de la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores no existe otra edificación o giro establecido dedicado al almacenamiento y carga de combustibles, se deduce la factibilidad del cambio de uso de suelo compatible a gasolinera.

Por lo que, en vista de que lo anteriormente debidamente fundado y motivado, se **AUTORIZA** la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)** a **MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI)** del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Al ser un cambio de clasificación y de uso de suelo, el Código Urbano para el Estado de Jalisco establece que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano debe modificarse o, en caso de que el predio no se encuentre dentro del mismo, la elaboración y aprobación de Planes Parciales.

Sin embargo, al encontrarse el predio ya mencionado anteriormente dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco, se requiere la modificación del mismo. Debido a esto, y en concordancia al cambio de uso de suelo,

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

SE EMITE la Iniciativa que modifica el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO.- Se aprueba el cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

SEGUNDO.- Se autoriza la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)** a **MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI)** del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO.- Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO.- Se autoriza llevar a cabo el procedimiento establecido en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a las autoridades municipales competentes iniciarlo a partir de la aprobación del presente dictamen por parte del Pleno del Ayuntamiento.

QUINTO.- Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que la promovente cumpla con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

SEXTO.- Se instruye notificar a la promovente del resultado del presente dictamen, para que se apersonó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y realice todos los trámites correspondientes que le sean solicitados por la Dirección para su



SAFETY



OAK-TREE



DICTAMEN
Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.
correspondiente regularización y obtención de permisos y licencias, así como con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y los ordenamientos legales municipales.

Ma. Felipa P. O.

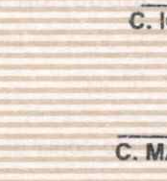
ATENTAMENTE.
ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.
"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS UNE"



LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ALVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISION

Ma. Felipa P. O.

C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL



C. IGNACIO AZAR, PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL

Rosy
C. ROSA MARIA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL



C. MA. LUZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL

Rosy

[Signature]

[Signature]

[Signature]



OAK-TREE

SAFETY



SAFETY

Victor de Martinez

OAK-TREE



VII. APROBACIÓN DEL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI). -----



DICTAMEN
Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.**

Las y los suscritos, CC. Alejandro Marroquín Álvarez, Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco, Ignacio Azael Pérez Nuño, Rosa María Gutiérrez Arana y Ma. Luiza Martínez Almarez, Presidente y Vocales respectivamente de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, y los temas que le correspondan de Ecología, Saneamiento Ambiental, Planeación Socioeconómica y Urbana, y Habitación Popular, Calles, Calzadas y Nomenclatura. Nos permitimos presentar éste dictamen al Pleno del H. Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, en ejercicio de las facultades conferidas, y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 y 80 fracción III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 40 y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 68, fracciones I y II, y 92 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, así como demás ordenamientos vigentes aplicables. Con motivo de la solicitud cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, turnada a ésta Comisión Edilicia para su debido análisis y dictamen, se tiene a bien avocarse a dicha tarea a fin de resolver dicha solicitud conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 02 dos, de fecha 21 veintiuno de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, en el Punto número 5 inherente al Orden del Día y expuesto por el Secretario General, se aprobó la asignación e integración de las Comisiones Edilicias Permanentes

SEGUNDO. - Que el C. Misael Alejandro Macías Álvarez, solicitó Dictamen de Trazo, Usos y Destinos para Edificación del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con una superficie de 750.00 m2 setecientos cincuenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

- I. Al Norte: En 25.00 m veinticinco metros, con Juventino González de la Torre;
- II. Al Sur: En 25.00 m veinticinco metros, con carretera a San José de las Flores;
- III. Al Oriente: En 30.00 m treinta metros, con Juventino González de la Torre; y
- IV. Al Poniente: En 30.00 m treinta metros con Juventino González de la Torre.

Victorina Martinez



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO. - Con fecha 23 veintitres de abril de 2026 dos mil veintiséis, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, emitió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo para Edificación bajo Expediente número 041/E-2026/EDI, estableciendo que la ubicación del predio se encuentra clasificada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano como **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)**, por lo que, de acuerdo con las características físicas del lugar y a los usos del suelo que se han venido desarrollando en las áreas colindantes, se emitió **DICTAMEN DESFAVORABLE** para el uso de suelo Gasolinera, ya que es incompatible y no puede subsistir en la zona.

CUARTO.- La Sindicatura Municipal recibió solicitud el día 28 veintiocho de abril de 2026 dos mil veintiséis, solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos a Mixto Distrital/Servicios Distritales, presentada por el C. José Vicente Macías Moreno.

QUINTO.- Mediante oficio número SM/326/2026, de fecha 30 treinta de abril de 2026 dos mil veintiséis, signado por el Síndico Municipal Lic. Alejandro Marroquín Álvarez, se solicitó a la Presidenta Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, que fuera integrado a la convocatoria y orden del día correspondiente de la siguiente Sesión de Ayuntamiento con turno a la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, en la Delegación de San José de las Flores, del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos (GH) a Mixto Distrital con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por el C. José Vicente Macías Moreno.

SEXTO.- Que en el Punto número 7 siete, fracción IX del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 25 veinticinco, celebrada el día 20 veinte de mayo de 2026 dos mil veintiséis, se turnó a la Comisión de Gestión Integral de la Ciudad la solicitud de cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, sin número, en la Delegación de San José de las Flores, del municipio de Zapotlanejo, Jalisco, de su clasificación actual de Área Rústica Agropecuaria/Granjas y Huertos (AR-AGR/GH) con uso de suelo Granjas y Huertos (GH) a Mixto Distrital con uso de suelo Servicios Distritales, presentada por el C. José Vicente Macías Moreno.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

Una vez establecida la intención del promovente para el cambio de uso de suelo y obtener un resultado favorable, ésta Comisión Edilicia se avocó a su estudio y análisis, en la que enumeran los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Que el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, al aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II.- El artículo 115, fracción V), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- Participar en la creación y administración de reservas territoriales;
- Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra de la tierra urbana;
- Otorgar licencias y permisos para construcciones;

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- G. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- H. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- I. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Así mismo, de conformidad con los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

III.- El artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y de las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la ley en mención, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

IV.- Que el artículo 11, fracciones I, II, III, IV, XI, XVII, XIX, XXIII y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalan que corresponde a los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios, así como de las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos se deriven; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, y el pleno ejercicio de los derechos humanos; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza y vulnerabilidad; imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios en



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológicas y medio ambiente; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y; las demás que señale la ley en mención y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

V.- Conforme a lo establecido por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-G de la Carta Magna, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los municipios y, en su caso, en el ámbito de sus competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

VI.- Que el artículo 68 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

La legislación estatal contendrá las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos de suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

VII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 80, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y; organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social.

VIII.- El artículo 2° del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que toda acción que genera la transformación del suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del Código en mención.

IX.- Conforme a lo establecido en el artículo 10, fracciones I, II, III, IV, XVIII, XIX, XX, XXI, XL y LXVIII del Código Urbano del Estado de Jalisco, son atribuciones de los municipios: formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; asegurar la congruencia de los programas y planes, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando estrategias que en estos instrumentos se han definido; formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo y urbano respectivos; administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano; expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del Código en mención; expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas; expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios; vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación, y; las demás que le atribuyan el Código en mención y disposiciones aplicables.

X.- Que el artículo 77 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que el ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientan el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

XI.- Que el artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para dicho efecto, se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. Las determinación de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme a las disposiciones del Código en mención.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115, fracción II, inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los instrumentos federales y estatales de planeación aplicables.

XII.- Conforme a lo establecido en el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

- I. Uso y 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;

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

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; y

- 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.

XIII.- Que el Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 2º, establece que éste tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos de suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

XIV.- El artículo 4° del Reglamento Estatal de Zonificación señala que toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Código Urbano, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando se den los supuestos establecidos, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

XV.- Que el artículo 12, fracción III, del Reglamento Estatal de Zonificación señala que para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicios:

- I. Vecinal;
- II. Barrial;
- III. **Distrital:** Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vías principales o colectoras;
- IV. Central; y
- V. Regional;

XVI.- Que el artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

XVII.- Que el artículos 17, fracción VII, inciso a) del Reglamento Estatal de Zonificación señala que, 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:



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII. **Áreas rústicas:** Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
 - A. **Áreas agropecuarias:** Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;
 - B. Áreas piscícolas;
 - C. Áreas silvestres;
 - D. Áreas forestales;
 - E. Áreas de actividades extractivas; y
 - F. Áreas turísticas.

XVIII.- Que en conjunto, los artículos 21 y 22, fracciones I y II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señalan que para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes parciales de urbanización.

XIX.- El artículo 23, fracciones V y XII, del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres, clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. **Agropecuario, clave AG;**
- VI. Turístico ecológico, clave TE;
- VII. Turístico campestre, clave TC;
- VIII. Turístico, clave T;
- IX. Urbano, clave UR;
- X. Comercio regional, clave CR;
- XI. Servicios regionales, clave SR;
- XII. **Servicios a la industria y al comercio, clave SI;**
- XIII. Industria, clave I;
- XIV. Equipamiento regional, clave EI-R;
- XV. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R; e
- XVI. Instalaciones especiales e infraestructuras, clave IE.

XX.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 24, fracciones V, VI, XVI, XXVI y XXIX del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas primarias y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V. **Agropecuario, clave AG;**
- VI. **Granjas y huertos, clave GH;**
- VII.
- VIII.
- IX.
- X.
- XI.
- XII.



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- XIII.
XIV.
XV.
XVI. **Mixto distrital, clave MD;**
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
XXI.
XXII.
XXIII.
XXIV.
XXV.
XXVI. **Servicios distritales, clave SD;**
XXVII.
XXVIII.
XXIX. **Servicios a la industria y al comercio, clave SI.**

XXI.- Que el artículo 27, fracciones I, incisos e) y f); y V, incisos c) y f), del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que el género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan las actividades similares o afines y se clasifican en:

I. **Recursos naturales:** Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son los siguientes:

- A. Piscícola;
B. Actividades Silvestres;
C. Forestal;
D. Actividades extractivas;
E. Agropecuario; y
F. Granjas y Huertos.

II. Alojamiento temporal;

III. Habitacional;

IV. Comercial; y

V. **Servicios:** Comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos y destinos:

- A. Servicio vecinales;
B. Servicios barriales;
C. **Servicios distritales;**
D. Servicios centrales;
E. Servicios regionales; y



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

F. Servicios a la industria y al comercio.

XXII.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 28 del Reglamento Estatal de Zonificación, los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen de forma resumida en la siguiente tabla:

Cuadro 3 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
1. RECURSOS NATURALES.	1.1. Piscícola.	1.1.1. Acuicultura - Cultivo y comercialización de peces.
	1.2. Actividades silvestres.	1.2.1. Actividades naturales en selva y campo.
	1.3. Forestal.	1.3.1. Aserraderos. 1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques. 1.3.3. Silvicultura. 1.3.4. Viveros forestales.
	1.4. Actividades extractivas.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra. 1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros) 1.4.3. *Bancos de cantera. 1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares. 1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)
	1.5. Agropecuario	1.5.1. *Establos y zahurdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino) 1.5.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) 1.5.3. Vivienda aislada.
	1.6. Granjas y Huertos.	1.6.1. Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación. 1.6.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.

DICTAMEN
Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

2. ALOJAMIENTO TEMPORAL.	2.1. Turístico ecológico.	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. Villas hoteleras.
	2.2. Turístico campestre	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	2.3. Turístico hotelero densidad mínima.	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles. 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. *Motel de paso y similares. 2.3.5. Trailer park. 2.3.6. Villas hoteleras
	2.4. Turístico hotelero densidad baja.	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles. 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. *Motel de paso y similares. 2.4.6. Trailer park. 2.4.7. Villas hoteleras.
	2.5. Turístico hotelero densidad media.	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Casas de huéspedes. 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Mesones. 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.

* fuera del límite del centro de población.

Clasificación de Usos y Destinos	Genéricos	Usos	Intensidad	Actividades o Giros
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes.	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Adiestramiento de mascotas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes.	Minima, Baja, Media, Alta, Máxima	Agencia de autos con taller.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Almacenes y bodegas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Alquiler de tonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Armado y pegado de cajas de cartón.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales mas los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Aseguradoras.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Autobaños y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bienes raíces.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Billares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Boliches.



SAFETY

OAK-TREE



Manuel Felipe Fig.



Zapotlanejo

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

		vecinales y barriales más los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Bolsa de trabajo.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Casas de bolsa, cambio, decoración.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros botánicos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Clinica y farmacia veterinaria.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Construtoras sin almacén.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Contadores.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Contratistas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Despacho de oficinas privadas
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Discotecas.

SAF

Manuel Felipe Fig.

Revisión

[Signature]

[Signature]

Victor Martinez

AK-TREE

SAFETY

OAK-TREE



Ena Pulpa P-2

[Signature]

[Signature]

Ena Pulpa P-2

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Victoria Martinez

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Diseño de anuncios a mano y por computadora.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Distribución de agua.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Elaboración de anuncios espectaculares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Elaboración de marcos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estacionamientos públicos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estaciones de servicio de combustible.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Estructuras para equipos de telecomunicaciones.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Finanzas y administración.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Fumigaciones.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Funeraria.

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

		vecinales y barriales más los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Grabaciones de audio y video.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Investigaciones privadas, jarcería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Laminado vehicular.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Mensajería y paquetería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Moldes para inyección de plástico.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Mudanzas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Notaría.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Obradores.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Oficinas corporativas privadas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Peletería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Pista de patinaje.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Protección y seguridad policíaca, personal y negocios.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Renta de maquinaria y equipo para la construcción.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Renta de vehículos.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Restaurantes, bares y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Salas de baile y similares.

Victorva Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

		vecinales y barriales más los siguientes:		
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Salón de eventos y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Servicio de grúas.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Talabartería.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Talleres de impresión.
5. SERVICIOS	5.3. Servicios distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.

Clasificación de Usos y Destinos	Genéricos	Usos	Intensidad	Actividades o Giros
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centrales televisoras.

Victoria Martinez



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	Servicios centrales	giros de servicios barriales y distritales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal).
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros financieros.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Centros nocturnos.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Cines.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Circos.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Espectáculos para adultos.
5. SERVICIOS	Servicios centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Radiodifusoras.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Almacenamiento y distribución de gas L.P.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y	N/A (No especifica)	Almacenamiento y venta de forraje.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Centrales de autobuses foráneos.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Centros de acopio.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Depósito de chatarra.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Depósito de vehículos.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Patios de almacenamiento.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de	N/A (No especifica)	Pulido de metales en seco.

Victoria Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Rastros y frigoríficos.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Reparación de autobuses, trailer y similares.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Reparación de maquinaria pesada.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Reparación y distribución de maquinaria para construcción.
5. SERVICIOS	5.5. Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:	N/A (No especifica)	Terminales de autobuses de transporte urbano.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No especifica)	N/A (No especifica)	Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Almacenamiento y distribución de combustibles derivados de petróleo.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Almacenes de madera.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Bodega de granos y silos.
5. SERVICIOS	Servicios a la industria y al comercio	N/A (No específica)	N/A (No específica)	Distribuidor de insumos agropecuarios.

XXIII.- Que el artículo 30, fracciones I y II del Reglamento Estatal de Zonificación, establece que 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 las 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.

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 permitidos para la zona.

- 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.

Victor Martinez

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

XXIV.- El artículo 62, fracción II, del Reglamento Estatal de Zonificación, señala que 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;
- 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. General 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;
- III. Mixto central: Las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclados con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y
- IV. Mixto regional: Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tiene un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima

XXV.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 64 del Reglamento Estatal de Zonificación, 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 reglamento en mención, 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 las que se describen en la siguiente tabla.

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

CLAVE	ZONA	INTENSIDAD	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
MB1 - MB4	MIXTO BARRIAL (MB)	Mínima, Baja, Media, Alta	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales), Comercio (Vecinal, Barrial), Manufacturas Menores, Equipamiento (Vecinal, Barrial), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales).
MD1 - MD5	MIXTO DISTRITAL (MD)	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales, Distritales), Comercio (Vecinal, Barrial, Distrital), Manufacturas (Menores, Domiciliarias), Equipamiento (Vecinal, Barrial, Distrital), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales, Distritales).
MC1 - MC5	MIXTO CENTRAL (MC)	Mínima, Baja, Media, Alta, Máxima	Habitacional (Unifamiliar, Horizontal, Vertical), Turístico Hotelero, Servicios (Vecinales, Barriales, Distritales, Centrales), Comercio (Vecinal, Barrial, Distrital, Central), Manufacturas (Menores, Domiciliarias), Equipamiento (Vecinal, Barrial, Distrital, Central), Espacios Verdes y Recreativos (Vecinales, Barriales, Distritales, Centrales).

XXVI.- El artículo 74 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que, la reglamentación de las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de las necesidades de la propia comunidad;
- Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular, y
- Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

XXVII.- Conforme a lo estipulado en el artículo 75, fracciones III y VI, del Reglamento Estatal de Zonificación, las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

- I. Servicios vecinales;
- II. Servicios barriales;
- III. **Servicios distritales:** Estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores de núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población;
- IV. Servicios centrales;
- V. Servicios regionales; y
- VI. **Servicios a la industria y al comercio:** Son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

XXVIII.- El Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 80, establece que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios distritales intensidad mínima SD1, baja, SD2, media, SD3, alta, SD4 y máxima, SD5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 25:

SERVICIOS DISTRITALES SD

	INTENSIDAD MÍNIMA (SD1)	INTENSIDAD BAJA (SD2)	INTENSIDAD MEDIA (SD3)	INTENSIDAD ALTA (SD4)	INTENSIDAD MÁXIMA (SD5)
Superficie mínima de lote	500 m ²	800 m ²	420 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.6	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de Edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento

XXIX.- El artículo 83 del Reglamento Estatal de Zonificación señala que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 28	
ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, SI	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	8 m ³
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.	

XXX.- Para efectos del Reglamento Estatal de Zonificación, en su artículo 144, fracción X, las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para la salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras.

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

XXXI.- El artículo 185 del Reglamento Estatal de Zonificación establece que los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

Estas normas de urbanización y edificación deberán observar y ser congruentes con las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por Petróleos Mexicanos - Refinación, en todo aquello que no se opongan al reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolina y diesel.

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen, en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán como una sola estación para los efectos de "autorizar su localización".

XXXII.- Conforme a lo establecido en el artículo 186 del Reglamento Estatal de Zonificación, en las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en prados donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Planes Parciales correspondientes.

De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

Tipo de Ubicación:	Superficie mínima (m ²)	Frente mínimo (metros)
Zona Urbana:		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
Zona Rural		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30
Carreteras:	2,400	30
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20



Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

DICTAMEN

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado, y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

XXXIII.- El artículo 187 del Reglamento Estatal de Zonificación dispone que en cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo 186, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No debe existir ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros, desde el eje de cada dispensario localizado en el predio propuesto para la estación de servicio, a lugares de concentración pública (escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios y otros similares);
- II. El predio debe estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo y demás predios donde se realicen actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 04 de mayo de 1992, respectivamente. La distancia se medirá tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas, al límite del predio propuesto para la estación de servicio; y
- III. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de transmisión de alta tensión o voltaje, o de ductos que transporten hidrocarburos y de 50 metros de vías férreas.

Derivado de las conclusiones suscitadas del estudio de los antecedentes, de los términos y alcances de las facultades y competencias referidas en los ordenamientos jurídicos citados, ésta Comisión dictaminadora emite la siguiente

RESOLUCIÓN:

Visto y analizados los antecedentes en conjunto con los fundamentos legales anteriormente citados. Establecidas y bien conocidas las facultades y competencias de las Comisiones Edilicias, así como de las facultades de los municipios para formular y aprobar la zonificación de los centros de población, así como de los planes y programas de desarrollo urbano. Establecida la solicitud del promovente del cambio de



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

uso del suelo descrito en el capítulo de Antecedentes del presente, en virtud de los razonamientos y motivaciones manifestadas por el mismo, ésta Comisión se abocará a realizar el estudio de fondo, el entorno en el que se localiza actualmente el predio en cuestión y la factibilidad de lo solicitado.

Una vez realizado un análisis de fondo de las disposiciones jurídicas, en específico en Reglamento Estatal de Zonificación, se da cuenta que el cambio de uso de suelo solicitado por la promovente, es decir, Mixto Distrital/Servicios Distritales, no es la clasificación compatible para la edificación de un género arquitectónico como una gasolinera. Siendo la adecuada la correspondiente a Servicios a la Industria y al Comercio.

Ya señalado la clasificación correcta para la edificación solicitada por el promovente, se revisará la zona en la que se encuentra el predio en cuestión, denominado según la escritura pública como "Vicercio", cuya ubicación ya fue señalada en diversas ocasiones en el capítulo de Antecedentes del presente dictamen. Ahora bien, tomando en cuenta que un giro como una gasolinera puede implicar cierto tipo de riesgos para la población cuando éstas se ubican cerca de zonas habitacionales y que es un criterio fundamental a tomar en cuenta para la resolución de la solicitud que nos atañe, derivado de esto, se puede observar lo siguiente:



Alrededor del predio no se cuentan con zonas habitacionales que puedan resultar afectadas por ruidos, emisiones sonoras, humos, tráfico pesado o cualquier tipo de contaminación. En las áreas circundantes existen giros, tales como terrazas que pertenecen a la clasificación de servicios distritales y frente al predio lo que parece ser una bodega, sin llegar a denominar su principal actividad, la cual podría encuadrar con servicios distritales, servicios a la industria y al comercio o, inclusive, parque jardín industrial.

Derivado de dichas observaciones, y que los servicios a la industria y al comercio tienen como finalidad de abastecer a la comunidad de actividades de abasto,

DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

almacenamiento y talleres de servicios y ventas especializadas, que a lo largo de la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores no existe otra edificación o giro establecido dedicado al almacenamiento y carga de combustibles y en relación a la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por la C. Minerva Araceli González Jiménez en el mismo sentido, colindante del promovente y que fue dictaminado en manera positiva, se deduce la factibilidad del cambio de uso de suelo compatible a gasolinera.

Por lo que, en vista de que lo anteriormente debidamente fundado y motivado, se **AUTORIZA** la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)** a **MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI)** del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

Al ser un cambio de clasificación y de uso de suelo, el Código Urbano para el Estado de Jalisco establece que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano debe modificarse o, en caso de que el predio no se encuentre dentro del mismo, la elaboración y aprobación de Planes Parciales.

Sin embargo, al encontrarse el predio ya mencionado anteriormente dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco, se requiere la modificación del mismo. Debido a esto, y en concordancia al cambio de uso de suelo, **SE EMITE** la Iniciativa que modifica el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, los integrantes de la Comisión Edilicia de Gestión Integral de la Ciudad, nos permitimos someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. - Se aprueba el cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

SEGUNDO.- Se autoriza la reclasificación de **ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH)** con uso de suelo **GRANJAS Y HUERTOS (GH)** a **MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI)** del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.



SAFETY

OAK-TREE



DICTAMEN

Se aprueba cambio de uso de suelo del predio ubicado en la Carretera Zapotlanejo - San José de las Flores, Delegación de San José de las Flores, municipio de Zapotlanejo, Jalisco.

TERCERO.- Se aprueba remitir a la Secretaría General del Ayuntamiento copia del presente dictamen a efecto de que el mismo sea integrado en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento para su discusión y, en su caso, aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

CUARTO.- Se autoriza llevar a cabo el procedimiento establecido en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a las autoridades municipales competentes iniciarlo a partir de la aprobación del presente dictamen por parte del Pleno del Ayuntamiento.

QUINTO.- Una vez aprobado el dictamen por el Pleno del Ayuntamiento, se instruye remitir copias certificadas del presente a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, ambas del Gobierno Municipal de Zapotlanejo, Jalisco, para que sea integrada al Expediente en cuestión y, una vez que el promovente cumpla con los requisitos establecidos en los ordenamientos legales vigentes de la materia, tanto federales, estatales y municipales, emita los permisos y licencias a los que haya lugar.

SEXTO.- Se instruye notificar al promovente del resultado del presente dictamen, para que se apersoné a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial, y realice todos los trámites correspondientes que le sean solicitados por la Dirección para su correspondiente regularización y obtención de permisos y licencias, así como con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación y los ordenamientos legales municipales.

ATENTAMENTE.

**ZAPOTLANEJO, JALISCO, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.
"2026, JALISCO, CUNA DE IDENTIDAD NACIONAL Y EL MUNDIAL QUE NOS
UNE"**

**LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN
ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

**C. MA. FELIPA DE JESÚS PÉREZ
OROZCO
REGIDORA VOCAL**

**C. IGNACIO AZAEL PÉREZ NUÑO
REGIDOR VOCAL**

**C. ROSA MARIA GUTIÉRREZ ARANA
REGIDORA VOCAL**

**C. MA. LUIZA MARTÍNEZ ALMARAZ
REGIDORA VOCAL**

Victoria Martinez

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---

--- PRIMERO. - SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE SUS PUNTOS, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "TINAJEROS" UBICADO EN EL ANTIGUO CAMINO A MATATLÁN (EL BAJIO), MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/TURÍSTICO CAMPESTRE A HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2), UNA VEZ QUE EJECUTEN LAS OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 265 DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACIÓN. ---

--- SEGUNDO. - SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE SUS ACUERDOS, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD CONDICIONADA DE LA ZONA UBICADA EN LA CALLE MIGUEL HIDALGO, SIN NÚMERO, ENTRE EL CAMINO A LAHUENILLAS Y LA CALLE PRIVADA CIPRIANO PULIDO, EN LA COLONIA EL DURAZNO, CON EL GIRO DE TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO, CON SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA DECRETADA POR EL MUNICIPIO/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG). ---

--- TERCERO. - SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE NIEGA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y AL MISMO TIEMPO APRUEBA LA COMPATIBILIDAD DE LA ZONA UBICADA EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - TEPATITLÁN, SIN NÚMERO, DELEGACIÓN DE LA PURÍSIMA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, CON EL GIRO DE RESTAURANTE DE MARISCOS CON VENTA DE CERVEZA, CON CARÁCTER DE COMPATIBLE CONDICIONADO, CON

LA CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE CONSERVACIÓN/AGROPECUARIO (AC/AG) CON USO DE SUELO AGROPECUARIO (AG). -----

--- CUARTO. -- SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO, Y EL PROYECTO FINAL DE EDIFICACIÓN POR LA TOTALIDAD DEL NIVEL 1 UNO, NIVEL 2 DOS, NIVEL 3 TRES Y NIVEL 4 CUATRO, ASÍ COMO EL ÁREA DE AZOTEA Y LA TOTALIDAD DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN, RESPECTO DE LA EDIFICACIÓN UBICADA EN LA CALLE PRIVADA MOCTEZUMA NÚMERO 10, ENTRE LAS CALLES MOCTEZUMA Y SAN JOSÉ DEL RÍO, COLONIA SANTA TERE, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, AUTORIZADO MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 038/E-2026/EDI. ---

--- QUINTO. -- SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL INCREMENTO DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y UTILIZACIÓN DEL SUELO UNA VEZ PRESENTADA LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN O DEL ESTUDIO DE IMPACTO EN EL TRÁNSITO, DE LA EDIFICACIÓN AUTORIZADA MEDIANTE DICTAMEN CON EXPEDIENTE NÚMERO 038/E-2026/EDI, UBICADO EN LA CALLE JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, LOTE NÚMERO 18, ENTRE LAS CALLES MANUEL ESPERÓN Y JULIÁN CARRILLO, COLONIA LOS COMPOSITORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO. -----

--- SEXTO. -- SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI). -----

--- SEPTIMO. -- SE APRUEBA Y AUTORIZA EL DICTAMEN, EN LO GENERAL, PARTICULAR Y LA TOTALIDAD DE ACUERDOS DEL MISMO, QUE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ZAPOTLANEJO - SAN JOSÉ DE LAS FLORES, DELEGACIÓN DE SAN JOSÉ DE LAS FLORES, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS (AR-AGR/GH) CON USO DE SUELO GRANJAS Y HUERTOS (GH) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO (SI). -----

La Presidenta Municipal. --

Continúe con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A SOLICITUD PARA QUE SE APRUEBE Y AUTORICE LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO,

JALISCO, EN EL PROGRAMA "FONDO TALLERES EN CASAS DE LA CULTURA, EJERCICIO 2026", ASÍ MISMO SE AUTORIZA A LA C. SILVIA PATRICIA SÁNCHEZ GONZÁLEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMÍREZ, SECRETARIO GENERAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUÍN ÁLVAREZ, SÍNDICO MUNICIPAL, AL MTRO. JESÚS ALFONSO MARROQUÍN BARAJAS, TESORERO MUNICIPAL, PARA QUE, EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE CULTURA, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$60,000 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N), CONFORME A LOS LINEAMIENTOS DEL PRESENTE PROGRAMA. -----

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor	13
En contra	0
Abstención	0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y SEIS: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---
--- PRIMERO. - SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EN EL PROGRAMA "FONDO TALLERES EN CASAS DE LA CULTURA, EJERCICIO 2026". -----
--- SEGUNDO - SE AUTORIZA A LA C. SILVIA PATRICIA SANCHEZ GONZALEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMIREZ, SECRETARIO GENERAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUIN ALVAREZ, SÍNDICO MUNICIPAL Y AL LCP. JESUS ALFONSO MARROQUIN BARAJAS, ENCARGADO DE HACIENDA MUNICIPAL, PARA QUE, EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL

ESTADO DE JALISCO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE CULTURA, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$60,000 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N), Y EL GOBIERNO MUNICIPAL DE ESTE AYUNTAMIENTO APOORTE LA CANTIDAD DE HASTA \$60,000 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N) CONFORME A LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA. -----

--- TERCERO. -- SE AUTORIZA AL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE LA HACIENDA PÚBLICA, PARA QUE DESCUENTE AL MUNICIPIO DE SUS PARTICIPACIONES ESTATALES EL MONTO ECONÓMICO QUE CORRESPONDA AL INCUMPLIMIENTO, EL CUAL SERÁ DETERMINADO POR LA SECRETARIA DE CULTURA DE JALISCO DE ACUERDO CON LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA REGLAS DE OPERACIÓN. --

--- CUARTO. -- AL MISMO TIEMPO QUE, ESTE H. AYUNTAMIENTO QUEDA CON EL COMPROMISO DE: 1.- REALIZAR LA ENTREGA MENSUAL DE LISTAS DE ASISTENCIA Y COMPROBACIONES DE PAGO, 2.- REALIZAR LA ENTREGA DE EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS CORRESPONDIENTES, 3.- REALIZAR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES A LOS PROFESORES EN PERIODOS NO MAYORES A UN MES. -----

La Presidenta Municipal. --

Continue con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL SEPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A LECTURA, EN SU CASO DEBATE Y APROBACIÓN DE LAS SIGUIENTES DECLARATORIAS FORMALES DE REGULARIZACIÓN Y DICTÁMENES DE TITULARIDAD, DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN:

I. DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE GERARDO GUZMÁN GARCÍA CASADO EN SOCIEDAD LEGAL CON LUZ MARIBEL FLORES RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR: 14124ZPT0405 004 01 047 | PRODEUR ZPT-07/2023 PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN PRIVADA EMILIANO ZAPATA NÚMERO 193 LETRA B, CENTRO DE POBLACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO; Y

II. DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE OLGA GARCÍA NAVARRO RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR: 14124ZPT0401 004 01 054 | PRODEUR ZPT-22/2025 PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN CALLE HIDALGO NÚMERO 149 EN EL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

Victor Martinez

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y SIETE: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---
--- PRIMERO. - SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE GERARDO GUZMÁN GARCÍA CASADO EN SOCIEDAD LEGAL CON LUZ MARIBEL FLORES RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR: 14124ZPT0405 004 01 047 | PRODEUR ZPT-07/2023 PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN PRIVADA EMILIANO ZAPATA NÚMERO 193 LETRA B, CENTRO DE POBLACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO-----
--- SEGUNDO - SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA DECLARATORIA FORMAL DE REGULARIZACIÓN Y DICTAMEN DE TITULARIDAD A FAVOR DE OLGA GARCÍA NAVARRO RESPECTO AL EXPEDIENTE COMUR: 14124ZPT0401 004 01 054 | PRODEUR ZPT-22/2025 PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADO EN CALLE HIDALGO NÚMERO 149 EN EL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE SANTA FE EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO. -----

La Presidenta Municipal. -

Continue con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL OCTAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A SOLICITUD CON TURNO A COMISIÓN EDILICIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD, PARA EL ANÁLISIS Y, EN SU CASO, DICTAMINACIÓN DE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

I. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE AGAVE NÚMERO 22, COLONIA EL OCOTE DE NUÑO, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA RÚSTICA AGROPECUARIA/GRANJAS Y HUERTOS A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA POR EL C. JULIÁN VENEGAS AGUIRRE;

II. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE GENARO SÁNCHEZ NÚMERO 8, TAMBIÉN CONOCIDO COMO NÚMERO 11, COLONIA GRANJAS PROVIDENCIA, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO/HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA POR LA C. HERLINDA GONZÁLEZ LÓPEZ; Y

III. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 16 DE SEPTIEMBRE, SIN NÚMERO, LOCALIDAD DE LA PAZ, DELEGACIÓN DE SANTA FE, MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, DE SU CLASIFICACIÓN ACTUAL DE ÁREA URBANIZADA DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA/HABITACIONAL (AU-UP/H) A MIXTO DISTRITAL/SERVICIOS DISTRITALES, PRESENTADA POR EL C. GERARDO LUPERCIO VENGAS.

La Presidenta Municipal. -

Se turna a la Comisión edilicia de Gestión Integral de la Ciudad.

Continúe con el siguiente punto del orden del día.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL NOVENO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A SOLICITUD CON TURNO A COMISIÓN EDILICIA DE GOBERNACIÓN, PARA EL ANÁLISIS Y, EN SU CASO, DICTAMINACIÓN DE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

I. PETICIÓN DEL C. JOSÉ LUIS RAZO NAVARRO, CON CARGO DE ALMACENISTA GENERAL, ADSCRITO A LA JEFATURA DE ALMACÉN GENERAL Y DEPENDIENTE DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR INVALIDEZ;

II. PETICIÓN DEL C. FERNANDO GUTIÉRREZ ROSALES, CON CARGO DE VALVULERO, ADSCRITO A LA JEFATURA DE AGUA POTABLE Y DEPENDIENTE DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR JUBILACIÓN;

III. PETICIÓN DEL C. JOSÉ ANTONIO REYNOSO MEJÍA, CON CARGO DE VELADOR DEL POZO CANUTO, ADSCRITO A LA DELEGACIÓN DE SANTA FE, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE EL NOMBRAMIENTO DEFINITIVO (BASE);

IV. PETICIÓN DE LA C. ELVIRA HERNÁNDEZ GARCÍA, CON CARGO DE SECRETARÍA "D", ADSCRITA A LA DELEGACIÓN DE MATATLÁN, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR INVALIDEZ; Y

V. PETICIÓN DEL C. ISIDRO GARCÍA PLASCENCIA, CON CARGO DE JARDINERO "A", ADSCRITO A LA DELEGACIÓN DE MATATLÁN, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE SE ANALICE OTORGARLE LA PENSIÓN POR INVALIDEZ.

La Presidenta Municipal. -

Se turna a la Comisión edilicia de Gobernación.

Continúe con el siguiente punto del orden del día.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL DECIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A SOLICITUD POR PARTE DEL SÍNDICO MUNICIPAL ALEJANDRO MARROQUÍN ÁLVAREZ, PARA APROBAR LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN, ENTRE LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y EL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EL CUAL TIENE LA FINALIDAD DE ESTABLECER LABORES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA ANTE FALTAS A LA NORMATIVA AMBIENTAL Y RIESGOS ASOCIADOS DENTRO DE TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO. -----

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y OCHO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---

--- UNICO. --- SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN, ENTRE LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y EL H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EL CUAL TIENE LA FINALIDAD DE ESTABLECER LABORES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA ANTE FALTAS A LA NORMATIVA AMBIENTAL Y RIESGOS ASOCIADOS DENTRO DE TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO.

La Presidenta Municipal. -

Continúe con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

DESAHOGO DEL DÉCIMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. - CORRESPONDIENTE A SOLICITUD PARA QUE SE APRUEBE Y AUTORIZA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, EN EL PROGRAMA "FONDO COMÚN CONCURSABLE PARA LA INFRAESTRUCTURA (FOCOCI), EJERCICIO 2026", ASÍ MISMO SE AUTORIZA A C. SILVIA PATRICIA SANCHEZ GONZALEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUIN ALVAREZ, SINDICO MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMIREZ, SECRETARIO GENERAL, AL MTRO. JESUS ALFONSO MARROQUIN BARAJAS, TESORERO MUNICIPAL, Y AL ARQ. ENRIQUE ALCALÁ ARIAS COORDINADOR GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD, PARA QUE, EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$ 20,000,000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).-----

La Presidenta Municipal. -

¿Hay algún comentario sobre este punto?

Sométalo a votación Señor Secretario.

El Secretario. -

En votación "**ECONOMICA**" se solicita que quienes estén a favor, lo manifiesten levantando la mano, en su caso en contra o abstención.

A favor 13

En contra 0

Abstención 0

Aprobado por unanimidad señora presidenta.

ACUERDO NÚMERO CIENTO SETENTA Y NUEVE: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EN VOTACIÓN ECONÓMICA CON 13 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES DE LOS REGIDORES PRESENTES. ---

--- PRIMERO. - SE AUTORIZA A LA C. SILVIA PATRICIA SANCHEZ GONZALEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL, AL LIC. FERNANDO CONTRERAS RAMIREZ, SECRETARIO GENERAL, AL LIC. ALEJANDRO MARROQUIN ALVAREZ, SINDICO MUNICIPAL, AL LCP. JESUS ALFONSO MARROQUIN BARAJAS, ENCARGADO DE HACIENDA MUNICIPAL, Y AL ARQ. ENRIQUE ALCALÁ ARIAS, COORDINADOR GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD, PARA QUE EN REPRESENTACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO, SUSCRIBAN UN CONVENIO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, POR EL CUAL ÉSTE ÚLTIMO ASIGNE Y TRANSFIERA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLANEJO, JALISCO, RECURSOS FINANCIEROS HASTA POR LA CANTIDAD DE \$20'000,000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) RECURSO CONTEMPLADO DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA EN LOS MUNICIPIOS "FONDO COMÚN CONCURSABLE PARA LA INFRAESTRUCTURA" (FOCOCI) 2026.

--- SEGUNDO. - SE AUTORIZA DESTINAR LOS RECURSOS ASIGNADOS Y TRANSFERIDOS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, AL PAGO DE LA EJECUCIÓN DE LAS SIGUIENTES ACCIONES EN OBRA PÚBLICA Y SERVICIOS:

No.	NOMBRE DE LA OBRA	INVERSION
1	Pavimentación con concreto hidráulico, red de agua potable, red de drenaje sanitario, alumbrado público, machuelos y banquetas en la calle Cuauhtémoc , en la cabecera municipal de Zapotlanejo, Jalisco. Primera Etapa.	\$ 9,990,158.15

2	Pavimentación con concreto hidráulico, red de agua potable, red de drenaje sanitario, alumbrado público, machuelos y banquetas en la calle Emiliano Zapata , en la localidad de Santa Fe, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.	\$ 4,144,918.20
3	Pavimentación con concreto hidráulico, red de agua potable, red de drenaje sanitario, alumbrado público, machuelos y banquetas en la calle Cuauhtémoc , en la localidad de La Laja, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.	\$ 3,234,235.68
4	Pavimentación con concreto hidráulico, red de agua potable, red de drenaje sanitario, alumbrado público, machuelos y banquetas en la calle Gregorio Jiménez , en la localidad de Matatlán, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco.	\$ 2,630,687.97
MONTO TOTAL		\$ 20,000,000.00

Y SE HACE CONSTAR QUE LOS USOS Y DESTINOS DE SUELOS ESTÁN AUTORIZADOS Y SON APTOS PARA QUE EL GOBIERNO MUNICIPAL EJECUTE LAS ACCIONES DESCRITAS. -----

--- TERCERO. - SE AUTORIZA RECIBIR LOS RECURSOS ASIGNADOS Y QUE SE TRANSFERIRAN POR EL GOBIERNO DEL ESTADO A ESTE GOBIERNO MUNICIPAL DE CONFORMIDAD AL CONVENIO QUE SE SUSCRIBA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL PUNTO PRIMERO DEL PRESENTE ACUERDO, Y SE INSTRUYE AL ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL PARA QUE SE EROGUEN CONFORME AL DESTINO DETERMINADO EN EL PUNTO QUE ANTECEDE. -----

--- CUARTO. - SE AUTORIZA REALIZAR LAS RETENCIONES Y ENTEROS QUE CORRESPONDAN, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD APLICABLE. -----

--- QUINTO. - COMO GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAIGA EL AYUNTAMIENTO DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DEL CONVENIO, SE AFECTAN LAS PARTICIPACIONES ESTATALES PRESENTES Y FUTURAS QUE LE CORRESPONDEN AL MUNICIPIO DEL IMPUESTO SOBRE NÓMINAS, Y SE AUTORIZA A LA SECRETARÍA DE LA HACIENDA PÚBLICA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO, PARA QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO RETENGA LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA EL REINTEGRO DE LOS RECURSOS ESTATALES TRANSFERIDOS, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN DICHO CONVENIO. -----

La Presidenta Municipal. -

Continúe con el siguiente punto del orden del día señor Secretario.

El Secretario. -

Victorino Martinez

El Secretario. -

**DESAHOGO DEL DÉCIMO SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A ASUNTOS VARIOS. -----**

La Presidenta Municipal. -

¿Hay alguien que quiera agregar algún comentario a la presente sesión?

No habiendo algún comentario de los integrantes del Pleno del Ayuntamiento, **La Presidenta**, le solicita al **Secretario General** continuar con el siguiente punto del orden del día.

El Secretario. -

**DESAHOGO DEL DÉCIMO TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CORRESPONDIENTE A LA CLAUSURA DE LA PRESENTE SESIÓN. -----**

La Presidenta Municipal. -

No habiendo más asuntos que tratar, se da por concluida la presente Sesión Ordinaria número 27 (veintisiete), siendo las 12:54 (doce horas con cincuenta y cuatro minutos), del día 01 (uno) de julio de 2026 (dos mil veintiséis), firmando en ella los que intervinieron y quisieron hacerlo en unión del suscrito Secretario General quien autoriza y da fe. -----

La Presidenta Municipal:

S. Pat. S. G. G.
C. Silvia Patricia Sánchez González.

Síndico Municipal

Secretario General

Lic. Alejandro Marroquín Álvarez

Lic. Fernando Contreras Ramírez

Regidores Propietarios:

Mtro. Juan Ernesto Navarro Salcedo.

C. Ma. Felipa de Jesús Pérez Orozco.

C. Ma. Victoria Martínez Ramírez.

C. Ignacio Azael Pérez Nuño.

Lic. Laura Anhy Velarde Delgadillo

C. Ernesto Rodríguez Osio

Mtra. Rosa María Gutiérrez Arana.

Lic. Priscilla Sahagún Salinas.

Lic. Alexa Miroslava Celvera Camba.

C. Alfredo Camarena Pérez.

Mtra. Ma. Luiza Martínez Almaraz.

La presente hoja de firmas corresponde al Acta de la Sesión Ordinaria número 27 (veintisiete), celebrada por el Ayuntamiento de Zapotlanejo, Jalisco; a las 12:28 (doce horas con veintiocho minutos) del día 01 (uno) de julio de 2026 (dos mil veintiséis).