



# Gaceta Municipal de Zapotlán

MEDIO OFICIAL DE DIFUSIÓN Y DIVULGACIÓN DEL  
GOBIERNO MUNICIPAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE

AÑO 16

NÚM. 480

02 DE AGOSTO DE 2024

Declaratoria de incorporación al dominio público de la donación anticipada de áreas de cesión de vialidades primarias respecto del predio urbano bajo cuenta catastral U042008 (WALMART), en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

# DECLARATORIA DE INCORPORACIÓN AL DOMINIO PÚBLICO DE LA DONACIÓN ANTICIPADA DE ÁREAS DE CESIÓN DE VIALIDADES PRIMARIAS RESPECTO DEL PREDIO URBANO BAJO CUENTA CATASTRAL U042008 (WALMART)

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El día 03 de mayo del año en curso, se reunieron en las Oficinas ubicadas en el edificio "CUSPIDE" de esta Ciudad, el Gerente y Subgerente de Zona de la Empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. Lic. Víctor Hugo de la Cerda Vázquez y Lic. Laura Patricia García Pineda, respectivamente, el Representante legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V. y el Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, Ing. Omar Francisco Ortega Palafox, para dialogar respecto a la posibilidad de establecer en este Municipio, un WALMART cuya inversión aproximada es superior a los \$280'000,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), precisamente en la parcela número 235 Z1 P9/14 del Ejido de Ciudad Guzmán, ahora predio urbano propiedad de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., marcado sin número en la Avenida Gobernador Ingeniero Alberto Cárdenas Jiménez, en la Colonia Centro de esta Ciudad, registrado bajo número de cuenta catastral U042008, con una extensión superficial de 29,710.95 metros cuadrados, según se desprende de la Escritura Pública número 34,289, pasada ante la fe del Notario Público número 4 de esta Ciudad, Licenciado Eduardo Páez Castell, de 31 de marzo del año 2020 dos mil veinte.

II.- Posteriormente, en el mismo mes de mayo, se llevaron a cabo diferentes reuniones en las cuales participaron la Directora de Gestión de la Ciudad, Arq. Miriam Salome Torres Lares, el Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Rubén Medina Reyes y la Síndico Municipal, Lic. Magali Casillas Contreras, así como el Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, Ing. Omar Francisco Ortega Palafox con la finalidad de evaluar y autorizar el procedimiento de donación anticipada respecto de las áreas de cesión de equipamiento equivalentes al 13% de la superficie total (bruta).

III.- Como resultado de dichas reuniones, con fecha 05 cinco de junio del año en curso, el citado Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, giró el Oficio número 113/2023, a la Directora General de Gestión de la Ciudad, Arq. Miriam Salome Torres Lares, por medio del cual, solicitó lo que a continuación se transcribe textualmente:

*"Acreditar el pago del 13% (trece por ciento) correspondiente a las áreas de cesión, de conformidad con los Art. 175 y 176 del código urbano de Jalisco.*

*Referentes a la parcela No. 235 Z1 P9/14 del Ejido de Ciudad Guzmán, de la cual nos hemos referido en reuniones anteriores. Todo este proceso de presentación y autorización ante la comisión edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de tenencia de la Tierra, y en su caso el pleno del cabildo debe estar autorizado a más tardar el día 23 de Junio del año en curso.*

*Si no cabe la posibilidad de que esta inversión de más de \$280,000,000.00 (Doscientos ochenta millones de pesos) pueda venirse abajo. Siguiendo los pasos Jurídico Administrativos correspondientes."*

Cabe mencionar, que el Ing. Omar Francisco Ortega Palafox, previene que el "23 de Junio del año en curso", representa la fecha fatal que NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. estableció para que CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., contara con todos los requisitos de orden administrativo, entre los que se incluye la donación anticipada que es motivo del presente dictamen, para hacer factible la suscripción del contrato de arrendamiento que entre dichas personas morales se llevaría a cabo respecto de la parcela en la que se establecerá la empresa Walmart.

**IV.-** Mediante oficio número OT 0466/2023, fechado el 12 de junio del presente año, el Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Rubén Medina Reyes, solicitó al Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., la **FORMALIZACIÓN DE LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN para destinos de manera anticipada de las siguientes áreas:**

1. LA FRACCIÓN 1 Y/O VIALIDAD PRINCIPAL. VIALIDAD PUERTO VERACRUZ CON UNA SUPERFICIE DE 1.500.90 M2,
2. FRACCIÓN 2 Y/O VIALIDAD PRINCIPAL. AV. CARLOS PAEZ STILLE, CON UNA SUPERFICIE DE 1,100.78 M2,
3. FRACCIÓN 3 Y/O VIALIDAD LOCAL. VIALIDAD PUERTO TAMPICO, CON UNA SUPERFICIE DE 1,240.42 M2.

Lo anterior tomando en consideración lo siguiente:

1. El contenido del Oficio número SUB-081/2019, emitido el 23 de diciembre del año 2019, por el entonces Director de ordenamiento Territorial, Arq. Sergio Alejandro Ruiz Lazaritt, el cual contiene el **DICTAMEN PROCEDENTE DE SUBDIVISIÓN EN CUATRO FRACCIONES** del inmueble que aquí nos ocupa, para quedar como sigue:
  - FRACCIÓN 01.- CALLE PUERTO DE TAMPICO,
  - FRACCIÓN 02.- AV. CARLOS PÁEZ STILLE,
  - FRACCIÓN 03.- CALLE PUERTO VERACRUZ y,
  - FRACCIÓN 04.- RESTO DE LA PROPIEDAD
2. Lo dispuesto por los artículos 175,176 fracción II y 178 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como los diversos 72, 78, 167, 168 y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**V.-** En respuesta al oficio OT 0466/2023, el Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., emitió el oficio número 058/2023, de fechado el día 14 de junio de 2023, mediante el cual acepta formalizar el proceso de la entrega correspondiente al 13% trece por ciento de la superficie total del predio que aquí nos ocupa, adjuntando los documentos necesarios para continuar con el trámite correspondiente.

**VI.-** Con fecha 19 de junio del 2023, se llevó a cabo la sesión ordinaria número 17 de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana, y Regularización de la Tenencia de la Tierra, en la cual se analizó y dictaminó la autorización de donación anticipada de áreas de cesión, emitiendo el presente Dictamen para su aprobación, con sustento en los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Que el Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande Jalisco es competente para conocer y autorizar sobre la Formalización de la entrega de las áreas de cesión al municipio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II inciso a) y III inciso i) de la Constitución Federal, 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3, 73, 77 y 85 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 175,176 fracción II y 178 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 125, 37 fracción VI, 38 fracción X, 50, 82 fracción III, 84 fracción I inciso c) de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios; 72, 78, 167, 168 y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

II.- Que una vez analizado el contenido de los oficios que dieron origen al presente asunto, se advierte, lo siguiente:

- a) Que lo que se pretende, es la entrega anticipada al Municipio de las áreas de sesión de un inmueble propiedad de la CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., con la finalidad de que ésta pueda llevar a cabo la celebración del contrato de arrendamiento con la empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. y esta, posteriormente, pueda instalar una sucursal en esta ciudad.
- b) Que de conformidad al artículo 167 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, el sistema interurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y se clasifican en **Sistema vial primario y Sistema vial secundario**, el sistema vial primario, se divide en Viaductos y Vialidades principales y el Sistema Vial Secundario en Vialidades colectoras; Vialidades locales de servicio; Vialidades locales menores; Vialidades tranquilizadas; Vialidades Peatonales y Ciclo vías;
- c) Que la **Vialidades principales**, son aquellas que servirán como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permiten un enlace directo entre los principales espacios generadores de tránsito, zonas comerciales y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana.
- d) Que según con lo establecido en el artículo 479 del citado Reglamento, **LAS VIALIDADES PRIMARIAS CONTEMPLADAS EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO QUE AFECTEN A UN PREDIO Y NO ESTÉN CONTEMPLADAS EN LOS PROYECTOS PRESENTADOS POR LOS PARTICULARES, SERÁN TOMADAS A CUENTA CONTRA LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO** las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización, así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes o programas de desarrollo urbano siempre y cuando sean de prioridad estratégica para el municipio. Para tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de urbanización para ser autorizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
- e) Que la urbanización del suelo y el desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, mismas que se clasifican en:
  - I. **Cesiones para equipamiento:** corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y
  - II. **Cesiones para vialidad:** éstas corresponden a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio que en el caso presente se hará de forma anticipada.
- f) Que la donación anticipada de áreas de cesión de equipamiento se refiere al acto de transferir espacios designados en los planes urbanísticos para la construcción de infraestructuras y equipamientos de uso público, como parques, plazas, áreas verdes, centros deportivos, centros educativos, entre otros.
- g) Que la donación anticipada de áreas de cesión para vialidad se refiere al acto de transferir la propiedad de terrenos destinados a la ampliación, construcción o mejora de vías públicas al municipio de manera voluntaria y anticipada. Estas áreas de cesión para vialidad son espacios designados en los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para construcción de infraestructuras y equipamientos de uso público, como calles, avenidas, carreteras u otras infraestructuras viales, entre otros.

III.- Bajo esos preceptos legales, y tomando en consideración, que el inmueble donde se pretende instalar la empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V., **se encuentra afectado por un Área de Restricción por vialidad local y de servicio (RI-VL VLS), conocida como calle Puerto Tampico**

y dos áreas de restricción por vialidad principal, conocidas como Av. Lic. Carlos Páez Still y calle Puerto Veracruz, DE CONFORMIDAD AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO y que dicho inmueble es de los considerado como una **Zona Comercial y de Servicios de Cesión para Equipamiento**, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 480 del Reglamento de Zonificación y de Control Territorial de Zapotlán el Grande, Jalisco, la cesión al Municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar en los términos del artículo 175, 176, 183, 185, 186, 245 y 246 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por tanto, **LA SUPERFICIE MATERIA DE DONACIÓN ANTICIPADA ES FACTIBLE DE ACEPTARSE Y SER TOMADAS A CUENTA CONTRA LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.**

IV.- Aunado a lo anterior es importante considerar que el establecimiento de un centro comercial como lo es NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. en nuestra Ciudad resulta estratégico, dado que ello conlleva una serie de beneficios que definitivamente tendrían un impacto positivo en nuestra comunidad, por ejemplo:

- **Creación de empleo:** Walmart es conocido por ser uno de los empleadores más grandes a nivel global. La apertura de una tienda en nuestra ciudad significaría la generación de nuevos puestos de trabajo, lo que brindaría oportunidades de empleo a los residentes locales. Esto tendría un impacto significativo en la reducción del desempleo y contribuiría al crecimiento económico de la región;
- **Diversidad de productos y precios competitivos:** La presencia de Walmart en nuestra ciudad ofrecería a los consumidores una amplia gama de productos y marcas en un solo lugar. Esta variedad permitiría a los residentes acceder a una mayor selección de bienes de consumo a precios competitivos. Además, Walmart también es conocido por su política de "precios bajos todos los días", lo que beneficiaría a aquellos con un presupuesto limitado;
- **Desarrollo económico local:** La llegada de Walmart puede impulsar el desarrollo económico local al atraer inversiones adicionales a la zona. La presencia de grandes empresas como Walmart suele atraer a otros negocios y empresas complementarias, como restaurantes, proveedores y servicios relacionados. Esto, a su vez, puede fomentar la creación de más empleos y mejorar la infraestructura comercial y de servicios en nuestra ciudad;
- **Responsabilidad social corporativa:** Walmart tiene un compromiso establecido con la responsabilidad social corporativa. Esto implica que la empresa busca involucrarse en la comunidad y participar en iniciativas de responsabilidad social, como programas de donaciones, apoyo a organizaciones benéficas locales, promoción de la sostenibilidad ambiental y colaboración con grupos comunitarios. Estas acciones podrían tener un impacto positivo en nuestra ciudad, promoviendo el bienestar y el desarrollo sostenible, y
- **Competencia y elección del consumidor:** La entrada de Walmart en nuestra ciudad aumentaría la competencia en el sector minorista local. Esto puede ser beneficioso para los consumidores, ya que se generaría una mayor oferta y opciones de compra. La competencia podría incentivar a otros minoristas locales a mejorar sus servicios y ofertas, lo que finalmente resultaría en una mayor calidad y mejores precios para los consumidores.

V.- Finalmente, cabe señalarse que esta forma de donación anticipada permite al donante participar activamente en la planificación urbana y contribuir al enriquecimiento del entorno local, garantizando la disponibilidad de espacios para el disfrute y beneficio de la comunidad.

**C. Alejandro Barragán Sánchez**, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 42 fracción IV y V 47 V de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, a todos los habitantes del Municipio de Zapotlán, **HAGO SABER:**

Que el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, en pleno ejercicio de sus atribuciones en la Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento número 58 cincuenta y ocho, en el punto número 03 tres del orden del día, de fecha 20 veinte de junio del año 2023 dos mil veintitrés, tuvo a bien aprobar por mayoría absoluta (15 votos a favor y 1 voto en contra) los siguientes:

### **RESOLUTIVOS:**

**PRIMERO.- SE APRUEBA LA CESIÓN ANTICIPADA** que por ley corresponde al Municipio, de acuerdo al oficio **OT 466/2023**, suscrito por el Director de Ordenamiento territorial, Arq. Rubén Medina Reyes y en virtud de la **aceptación de la entrega anticipada de áreas de cesión para destinos por parte del Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V.**

**SEGUNDO.- SE AUTORIZA a la Síndico Municipal, Lic. Magali Casillas Contreras**, para que en nombre y representación de este Ayuntamiento, **suscriba los documentos jurídicos necesarios para la recepción legal de las vialidades principales descritas en el cuerpo del presente Dictamen y su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.**

**TERCERO.- INSTRÚYASE a la Secretario de Gobierno Municipal, Mtra. Claudia Margarita Robles Gómez**, para que en términos de los artículos 84 fracción II inciso e) y 86 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, **emita la declaratoria de incorporación correspondiente y se sirva publicarla por una sola vez en la Gaceta Municipal.**

**CUARTO.-** Notifíquese el contenido del presente Dictamen al Presidente Municipal, Mtro. Alejandro Barragán Sánchez; a la Sindico Lic. Magali Casillas Contreras, a las Secretario de Gobierno, Mtra. Claudia Margarita Robles Gómez y al Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Rubén Medina Reyes para los efectos procedimentales a que haya lugar.

Para publicación y observancia, Promulgo la presente Declaratoria de incorporación al dominio público de la donación anticipada de áreas de cesión de vialidades primarias respecto del predio urbano bajo cuenta catastral U042008, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, a los 02 dos días del mes de agosto de 2024.



**C. ALEJANDRO BARRAGÁN SÁNCHEZ**  
Presidente Municipal



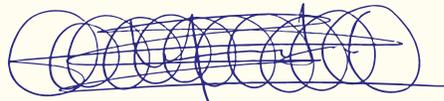
**MTRA. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GÓMEZ**  
Secretaría de Gobierno

**C. Regidora Yuritzi Alejandra Hermosillo Tejeda:** rúbrica. **C. Regidor Ernesto Sánchez Sánchez:** rúbrica. **C. Regidora Diana Laura Ortega Palafox:** rúbrica. **C. Regidor Víctor Manuel Monroy Rivera:** rúbrica. **C. Regidor Jesús Ramírez Sánchez:** rúbrica. **C. Regidora Marisol Mendoza Pinto:** rúbrica. **C. Regidor Jorge de Jesús Juárez Parra:** rúbrica. **C. Regidora Eva María de Jesús Barreto:** rúbrica. **C. Regidora Laura Elena Martínez Ruvalcaba:** rúbrica. **C. Regidor Raúl Chávez García:** rúbrica. **C. Regidor Edgar Joel Salvador Bautista:** rúbrica. **C. Regidora Mónica Reynoso Romero:** rúbrica. **C. Regidora Sara Moreno Ramírez:** rúbrica. **C. Síndica Magali Casillas Contreras:** rúbrica.

La que suscribe MTRA. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GÓMEZ, Secretaria de Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, con las facultades que me confiere el artículo 63 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por el presente hago constar y -----CERTIFICO-----

Que con fecha 02 de agosto del 2024, fue oficialmente publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán, órgano oficial informativo del Ayuntamiento; la Declaratoria de incorporación al dominio público de la donación anticipada de áreas de cesión de vialidades primarias respecto del predio urbano bajo cuenta catastral UO42008 (WALMART), en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, para que de conformidad con lo que establece el tercer resolutivo, se levanta la presente certificación para los efectos legales a que haya lugar. - - - - -

ATENTAMENTE  
"2024, AÑO DEL 85 ANIVERSARIO DE LA ESCUELA SECUNDARIA FEDERAL BENITO JUÁREZ"  
"2024, BICENTENARIO EN QUE SE OTORGA EL TÍTULO DE "CIUDAD" A LA ANTIGUA ZAPOTLÁN EL GRANDE"  
Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, a 02 de agosto de 2024



**MTRA. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GÓMEZ**  
Secretaria de Gobierno



Gobierno Municipal  
de Zapotlán el Grande, Jal.  
2021-2024

La presente fue publicada en la Gaceta Municipal de Zapotlán el Grande.  
Correspondiente al día 02 de agosto de 2024  
En Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

El presente ejemplar fue publicado con un tiraje de 20 ejemplares, el día 02 de agosto de 2024, por el área de Diseño Gráfico, adjunto a la Dirección de Prensa y Publicidad del H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; y fueron entregados para su distribución a la Oficina de Secretaría de Gobierno

-----