



**SESIÓN EXTRAORDINARIA 12 DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

Día: Viernes 10 de octubre de 2025.

Hora: 9:30 hrs.

Sala de Presidencia.

**EN USO DE LA VOZ:**

**PRESIDENTA MUNICIPAL MAGALI CASILLAS CONTRERAS.**

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

1

Buenos días, compañeros y compañeras regidores e invitados Arquitecto Braulio Mauricio Andrade González Director de Obras públicas, el Arquitecto Miguel Barragan, les doy la más cordial bienvenida a la 12ª sesión extraordinaria de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, por lo que, siendo las 9 nueve de la mañana con 55 cincuenta y cinco minutos de este día 10 de octubre de 2025 dos mil veinticinco, doy inicio con la presente sesión permitiéndome como primer término nombrar lista de asistencia: la de la voz en mi carácter de presidenta municipal y presidenta de la Comisión Edilicia permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la tierra: **presente**; El regidor Miguel Marentes: **presente**; la regidora Bertha Silvia Gómez Ramos: **Presente**, contamos con la asistencia de tres regidores.



<b>COMISIÓN</b> <b>OBRAS PUBLICAS PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA</b> <b>TENENCIA DE LA TIERRA</b>			
<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Presidenta	C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS	✓	
Vocal	C. MIGUEL MARENTES	✓	
Vocal	C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS	✓	

Lo anterior se hace constar la existencia de 3 integrantes de esta comisión edilicia, por lo que, se declara la existencia de quórum legal.

#### **LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA**

1. Lista de asistencia y verificación del quórum legal y aprobación del orden del día.
2. Proponer, estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio número de DOP/2025-0/371 por esta Comisión Edilicia de Obras Publicas Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra respecto de los resultados de la evaluación a las proposiciones presentadas en la en la junta de presentación y apertura de proposiciones celebradas los días 15 y 22 de septiembre del 2025.
3. Proponer, estudiar, analizar y en su caso determinar el contenido del oficio numero DOT/2025-0/259, que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta publica,
4. Proponer, estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio DOT-2025-0/529 que contiene la solicitud a efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la modificación parcial de desarrollo urbano del municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, DISTRITO 1, "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6 "AUTOPISTA".
5. Clausura

#### **Sentido de la votación**

**Comisión convocante: Obras Publicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra**



Cargo	Nombre	A favor	En contra	En abstención
Presidenta	C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS	✓		
Vocal	C. MIGUEL MARENTES	✓		
Vocal	C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS	✓		

Aprobado por unanimidad de los presentes.

**PUNTO No. 2.-** Proponer, estudiar, Analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio numero 371/2025 por esta Comisión Edilicia de Obras Publicas Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra respecto de los resultados de la evaluación a las proposiciones presentadas en la junta de presentación y apertura de proposiciones celebradas los días 15 quince y 22 veintidós de septiembre de 2025 dos mil veinticinco respecto de las obras publicas FAISMUN04/2025 que es la rehabilitación de línea de drenaje sanitario y red de agua potable con sustitución de base y concreto hidráulico, banquetas y machuelos en la calle Fernando Montes de Oca entre la avenida Miguel Hidalgo y Costilla y la calle Juan Escutia en la colonia Morelos del en Ciudad Guzmán municipio de Zapotlán el Grande Jalisco y la obra FAISMUN-05/2025. Construcción de Puente vehicular en la calle Hermenegildo Galeana sobre arrollo volcanes entre la avenida Pedro Ramírez Vázquez y la calle Valle de Zapotlán en la colonia centro de Ciudad Guzman Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

3

**PUNTO No. 3.-** Proponer, estudiar, analizar y en su caso determinar el contenido del oficio número de **DOT-2025-0/259**, que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública, el dictamen técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande de Jalisco, Distrito 2 dos, "LAGUNA DE ZAPOTLÁN" Subdistrito 3, "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN". Respecto de donde se pretende desarrollar el Programa de Acceso al Suelo Urbano para la vivienda clasificado como no urbanizable con uso habitacional unifamiliar densidad alta.

**PUNTO No. 4.-** Proponer, estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio **DOT-2025-0/529** que contiene la solicitud a efecto de someter a consulta pública el Dictamen Técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 1, "**CIUDAD GUZMÁN**", Subdistrito 6 "**AUTOPISTA**" con respecto al predio rustico ubicado al poniente de la ciudad conocido como Tabla Larga fracción F, cuenta catastral R2596 con extensión superficial de 9 983 62



m<sup>2</sup>, el cual se encuentra con un uso primario habitacional de una reserva urbana a largo plazo, con uso secundario de habitacional unifamiliar densidad baja, a un uso primario de comercios y servicios, y un uso secundario de comercios y servicios regionales.

Y como punto numero 5 la clausura. Se solicita a los presentes que quienes estén de acuerdo con aprobar el orden del día propuesto, lo manifestemos levantando la mano:

**ORDEN DEL DÍA APROBADO: POR UNANIMIDAD.**

En uso de la Voz, la **C. MAGALI CASILLAS CONTERAS**: Una vez hecho lo anterior, procede al desarrollo del segundo punto consiste en proponer, estudiar, analizar, y en su caso dictaminar el contenido del oficio de DOP-0-371/2025 por esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, respecto de los resultados de la evaluación a las proposiciones presentadas y apertura de proposiciones, celebradas los días 15 quince y 22 veintidós respecto de las obras publicas que enseguida se señalaran. Para estos efectos, me gustaría que el Director de Obras Públicas el arquitecto Miguel Barragán nos pueda dar una narrativa y nos pueda exponer el proceso, antes de ceder el uso de la voz, nada mas para recordar el curso que ha seguido estas obras desde la aprobación de su techo financiero y si lo recuerdan ya tiene algunos meses que se hizo la aprobación del techo financiero, se aprobó, se aprobaron los proyectos para estas obras y se somete e inician por los montos para un proceso de un concurso por invitación, tuvimos posteriormente una sesión de las comisiones donde se hacen las propuestas, se aprobaron los contratistas que podrían participar, se aprobó por el pleno Ayuntamiento, regresa al comité al consejo, al comité de obra pública, donde este comité de obra pública lo integran compañeros de gobierno, técnicos, regidores, representantes de la sociedad civil, el colegio de ingenieros y arquitectos. Y es ahí donde se hace el proceso del concurso por invitación y termina en una evaluación que es la que nos da un dictamen preliminar, que es lo que nos irán a proponer y que le pedimos que nos pueda exponer el arquitecto.

4

**En uso de la Voz: Arquitecto Miguel Ángel Barragan Espinoza.-** Buen día, para evaluación para determinar el ganador de la obra pública número FAISMUN-04/2025 evaluación binaria con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3 tres inciso 73 setenta y tres de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, en primer termino se llevo a cabo se llevo a cabo la evaluación binaria de las propuestas en la junta de presentación y apertura de proposiciones celebrada el 15 quince de septiembre de 2025 dos mil veinticinco, el cual consistió en calificar únicamente si el contratante cumplía o no cumplía con los requisitos solicitados en las bases. En ese sentido el concursante no



cumple. Después de haber hecho la reevaluación se llegó a la conclusión que el solicitante no cumple con los requisitos solicitados, solicitando en la base del concurso en el apartado uno y 10 denominando de los motivos para desechar una propuesta, específicamente en el punto de los materiales fracción dos que se inscriba a continuación y su propuesta queda desechada. Los motivos para una propuesta con fundamento en los artículos 73 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios en los derivados 92, 93 y 94 del Reglamento vigente de la Dirección de Obras Públicas por conducto del funcionario responsable de la apertura, revisión, y evaluación de las propuestas presentadas deberá rechazar aquellas que incumplan con cualquiera de los siguientes aspectos de los materiales, de las características específicas, de la calidad de los materiales y equipos de instalación permanente, sean los pequeños y las requeridas normas de calidad, migraciones generales y particulares de construcciones establecidas en las bases de licitación pública de concurso simplificado sumario. Bajo este contexto, únicamente quedan solventes los concursantes constructora NOBOYASA, S.A. de C.V., por lo que, al tratarse de dos propuestas con fundamento en lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 73 de la ley, en uso que se transcribe a continuación, lo procedente es que el contrato se indique la propuesta económica mas baja sin pasar a la tasación aritmética, artículo 73 licitación pública, evaluación binaria y tasación aritmética, las proposiciones técnicas que cumplan con todos los requisitos solicitados en las bases de la licitación pasaran a la etapa de evaluación económica desechándose los restantes cuando son uno o dos licitantes solventes. La evaluación binaria a los contratos, se adjudicará así al que ofrezca la propuesta económica más baja, salvo que rebase el techo financiero, siendo el resultado final, el contratista ganador a quien se le adjudica la obra publica numero FAISMUN-04/2025 es el contratista GIYC S.A. DE C.V., con una propuesta económica de \$2'713,491.49 (DOS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 49/100 M.N.)

5

Evaluación para determinar de la obra pública número FAISMUN-05/2025 con fundamento lo dispuesto en el artículo 3 tres del artículo 73 setenta y tres de la obra pública, evaluación binaria de las propuestas técnicas en la junta de presentación, apertura de proposiciones celebrada el día 15 quince de septiembre del 2025 dos mil veinticinco, en la cual consistió en calificar únicamente si el concursante cumplía o no cumplía con los requisitos resultado en las bases. En ese sentido el representante del órgano interno de control hizo constar que todos los contratistas presentes cumplieron con la presentación de sus propuestas técnicas. Una vez hecho lo anterior, de igual forma se procedió a revisar las propuestas económicas presentadas por los y cada uno de los concursantes de los cuales únicamente tres de los cuatro se declararon solventes, ya que la propuesta del concursante ingeniero Miguel Ángel Soltero Mejia excedió el monto del techo financiero aprobado por el pleno del ayuntamiento, tal como se describe a continuación, porque su propuesta quedo desechada,



evaluación de la propuesta técnica cualitativa. De conformidad con lo dispuesto en los numerales 4,5 y 6 del artículo 73 de la ley de uso en uso, se procede a realizar una verificación y cotejo entre los la información empresarial presentada por los concursantes y a la que obran en el padrón único del contratistas municipal sin encontrar ninguna irregularidad. Posteriormente se revisa de manera cualitativa los paquetes técnicos de los tres concursantes restantes:

ING. MIGUEL ÁNGEL SOTELO MEJÍA	NO	\$5'313,648.90 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 90/00 M.N.)
JOSÉ ABACÚ SÁNCHEZ SANDOVAL	SI	\$4'729,193.25 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS 25/100 M.N.)
URBESUR CONSTRUCTORA S.A. DE C.V	SI	\$4'825,831.23 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 23/100 M.N.)
RENTAMAQGUZ CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.;	SI	\$4'834,099.06 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS 06/100 M.N.)

6

Para verificar que los documentos cumplan con todas las formalidades específicas en las bases, admitiéndose en primer término que el concursante José Abacu Sánchez Sandoval, no anexo copia de la cedula profesional al curriculum de su responsable de obra, incumpliendo con ello lo requerido del PT4, además que se tiene exhibiendo sus calendarios por partida y no por concepto como se solicitan las bases, incumpliendo con ello lo requerido en el PT3, que se transcribe a continuación y por lo que por lo tanto queda desechada su propuesta conforme al catálogo de conceptos calendarizado y cuantificado mensual por concepto dirigido al director de obras públicas del H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco conforme a los periodos determinados por la contratante, presentando de manera impresa la hoja membretada de la empresa y con su firma autógrafa de representante legal o apoderado archivo digital en memoria USB PT19 en formato original Excel, Word y Formato PDF siendo hoja de papel impreso con firma, bajo este contexto únicamente quedan solventes las propuestas de los concursantes rentamaqgus construcciones S.A. de C.V. y URBESUR constructora S.A. de C.V., por lo que al tratarse de dos propuestas, con fundamento lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 73 de la ley en uso que se transcribe a continuación lo procedente es que el contrato se adjudique a la propuesta económica más baja sin pasar a la tasación. Resultado final el contratista ganador a quien se le adjudica la obra pública con numero FAISMUN05/2025 URBESUR



CONSTRUCTORA S.A. de C.V., con una propuesta económica de \$4,825,831.23 millones de pesos.

**PRESIDENTA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** -Si hubiera algún tema por aclarar, alguna duda con todo gusto aquí tenemos al experto técnico y que pudiéramos abonarle si hay alguna duda, es el proceso que fue previamente aprobado por el comité de obra pública. Una vez que han sido expuestos en el dictamen emitido por el comité de obra pública, solicito a los regidores presentes que quienes estén de acuerdo lo manifiesten levantando su mano, **aprobado por unanimidad.**

A continuación pasamos al desahogo del punto número 3 que consiste en proponer estudiar, analizar y en si caso dictaminar el contenido del oficio número **DOT 2025/0-259**, que tiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 2, "LAGO DE ZAPOTLÁN", Sub distrito 3, "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN", respecto al pedido donde se pretende desarrollar el Programa de Acceso al Suelo Urbano para la Vivienda clasificado como no urbanizable y área de transición agropecuaria T05-G a una área con uso unifamiliar densidad alta, por lo que si les parece bien que le concedamos el uso de la voz al arquitecto Braulio Mauricio Andrade González para que nos ayude con la exposición del presente punto.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** -Bueno comenzando aquí les pongo en la pantalla lo que es el dictamen que estamos haciendo mención. El dictamen tiene número de oficio 2-2025/0-595 con el asunto de dictamen técnico para someter a consulta pública. Va dirigido hacia esa comisión en donde iniciando con el texto del dictamen hacemos primero la descripción de acuerdo a su fundamentación Jurídica, de acuerdo con la solicitud realizada por la Síndica Municipal de fecha de recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial en el día 14 catorce de abril del año en curso, con el acta de sesión del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha 24 veinticuatro de abril de 2025 dos mil veinticinco que con el acta sesión de Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del año en curso y con el objeto de conducir la planeación y gestión de asentamientos humanos, centros de población y ordenamiento territorial en apego a los principios de derecho de la ciudad, equidad e inclusión, derecho de la propiedad urbana, coherencia, y racionalidad, participación democracia, transparencia, productividad, eficiencia, residencia, seguridad urbana y riesgos, accesibilidad universal y movilidad. En consecuencia solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen con carácter de iniciativa al Pleno del



Ayuntamiento, a efecto de que se someta a consulta pública el presente dictamen técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán de Jalisco, Distrito 2, "LAGO DE ZAPOTLÁN", Subdistrito 3, "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN", con respecto al predio donde se pretende desarrollar el Programa de Acceso al Suelo Urbano para la Vivienda localizado al norte poniente de la cabecera municipal en específico en la esquina norte oriente del cruce de la autopista Guadalajara Colima y la carretera hacia Atequizayán, colindando con la hacienda del Ángel en Zapotlán el Grande, Jalisco con una superficie de 33,852.476. 40,476m<sup>2</sup> de acuerdo con la escritura pública número 18,587 de fecha 26 veintiséis de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, otorgada ante la fe pública del licenciado Guillermo Renteria, Notario Público número 1 uno de esta municipalidad, clasificado como no urbanizable y área de transición agropecuario con sus siglas AT05 AG a un área urbanizable con uso de suelo de uso habitacional unifamiliar densidad alta en sus siglas H4U en razón de que existen factibilidad técnica para llevar a cabo obras de infraestructuras básicas como redes generales destinadas a brindar servicios públicos esenciales como vialidades primarias municipales abastecimiento de agua potable, sistemas de drenaje sanitario y pluvial suministro de energía y telecomunicaciones, con el fin de impulsar el acceso al suelo urbano para la vivienda en condiciones legales y a un costo accesible para la población de bajo ingresos u con el objeto de desalentar la proliferación de asentamientos irregulares en zonas no aptas para el desarrollo habitacional del municipio. En ese sentido, para tal efecto, se realiza la narración de los siguientes hechos. Numero 1 uno con escritura pública número el 18,587 de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Renteria Hill, notario público número 1 de esta municipalidad se hizo constar la celebración del contrato de compraventa anexo 1, el cual se adquirió el citado previo donde se pretende desarrollar el programa de acceso al suelo urbano para la vivienda, localizado en el norte poniente de la cabecera municipal, en específico en la esquina norte poniente del cruce de la autopista Guadalajara colima y la cerreta de Atequizayán colindando con la hacienda el ángel en Zapotlán el Grande Jalisco con una superficie de 33,852.476 m<sup>2</sup>, dicho predio se localiza en la siguiente figura como se inserta a continuación. Si, ahí todos conocemos en el utopista cruce con el puente de la herradura para ir hacia Atequizayán, este se encuentra bajando del puente color rojo. Punto numero 2 dos que mediante el duodécimo punto de la sesión extraordinaria del ayuntamiento número 81 de fecha 2 dos de febrero del año 2024 dos mil veinticuatro, se aprobó y autorizo la convocatoria y las reglas de operaciones del programa acceso al suelo urbano para la vivienda adecuada para mayor cantidad posible de zapotlenses dando solución mediante la modificación de reglamentos municipales, factibilidades técnicas, financieras y sociales, de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población, en esta iniciativa se instruyó y faculto a la Dirección General de Gestión de la Ciudad, Dirección de Catastro Municipal, el Organismo Público Descentralizado del sistema



de agua potable de Zapotlán el Grande, Jalisco, SAPAZA, Dirección de Protección Civil, Dirección de Medio Ambiente, Dirección Jurídica para que de manera conjunta analicen y determinen la viabilidad técnica del predio citado en el párrafo que antecede. Número 3 que mediante el oficio número DG497-2024 de fecha de recibido por la sindicatura municipal el día 15 quince de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro emitido por el arquitecto Víctor Hugo Ochoa Neira en su carácter de Director General de la OPD SAPAZA , se hizo constar que la viabilidad para dotar de servicios autoabastecidos en el predio multicitado. Punto numero 4 cuatro que con fecha de 15 quince de febrero del año 2024 dos mil veinticuatro inicio la consulta pública del proyecto. En ese proyecto, el propio multirreferido se encuentra en una unidad de Gestión Ambiental de las conocidas y quede que creo que es igual de asentamientos de uso predominante asentamiento humano, por lo tanto, es apto para el desarrollo urbano. Punto numero 5 cinco mediante el dictamen de trazos, usos y destinos específicos numero 2-T-2025/057 de fecha de 21 veintiuno de abril del año 2025 dos mil veinticinco, anexo, 2, emitido por el Director de Ordenamiento Territorial, el arquitecto Braulio Mauricio Andrade González, se señaló que el giro que se pretende desarrollar no se encuentra catalogado como uso o destino predominante compatible o acondicionado, en razón de estar clasificado como no urbanizable, con uso primario de actividades productivas de conformidad al Programa Municipal de Desarrollo Urbano habitacional, asimismo se encuentra clasificado como área de transición de uso secundario agropecuario con sus siglas AT05 AG, se encuentra parcialmente afectado por el área de restricción con sus siglas R NV03 y frente a un área de restricción por la vialidad regional con sus siglas RL01 BR conocida como carretera Federal Colima-Guadalajara. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 2, "LAGO DE ZAPOTLÁN" Sub Distrito 3, "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN" se indicó que será necesario hacer una modificación al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al plan de desarrollo urbano en el predio multicitado. En la figura numero 2 dos se muestra del lado izquierdo en color azul se viene diferenciando que es un área no urbanizable de acuerdo a las 3 tres clasificaciones que tiene el programa, que es urbano, urbanizable y no urbanizable. Del lado derecho en color verde de acuerdo a los ocho usos primarios, el predio que se encuentra tiene el uso de suelo como actividades productiva que es el programa municipal. Es uno de los dos instrumentos que se está solicitando modificar. La figura numero 3 tres ya viene siendo a la ubicación del predio en los planes parciales, que es la zonificación secundaria. Se encuentra con la clasificación de AT, que es un área de transición con el uso agropecuario con, si que alcanza a representar con líneas verdes áreas de transición.

Area de transición, el morado solo es para aclararlo que es el terreno de las 28 hectáreas que es donde está la Hacienda del Ángel que es una reserva urbana ya está clasificada así ya tiene aproximadamente unos 15 años con esa clasificación, reserva urbana a corto



plazo, comercios y servicios distritales y tiene la restricción por una vialidad local que es la que este lado, que es todo lo morado ¿verdad?

**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.**- Y quisiera que le dieras hacia abajo porque no recuerdo que no es solamente ese uso, son todos los predios colindantes. (se voltea la cámara hacia la pantalla) es importante que vean las clasificaciones que ya tiene ese uso ¿no? No es de ahorita tiene más de 15 quince años.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ .-** Con ese uso se dio. Este es el predio precisamente del que se está proponiendo la adecuación, este predio que es la reserva urbana a corto plazo ya que es una reserva urbana, es habitacional, comercios, y servicios distritales, incluso es un H4. Si la hacienda, están aquí incluso la parte de la clasificación, si podemos todavía para que se vea todo el entorno, como es que ya esta autorizado o sea que es importante saber para que no tengan en uso sus predios distintos al que está autorizado, es una cosa distinta. Entonces es importante aclarar que el entorno para que se vea, como es que esta la realidad desde este predio, desde esta autorización de manera antigua. Si se fijan aquí todo esta es la fracción de lo que se está proponiendo ahorita. Es cambio, este uso que se puede consultar.

10

**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** Igual me gustaría que, Mauricio que tuviéramos el dato a partir desde cuando tiene ese uso habitacional, les voy encargar para claridad y tranquilidad de todos, los documentos desde cuando tiene ese uso, ya que no es de ahorita, de no mucho más de 10 diez años, a eso si se fijan en esta franja contigua, aunque ven otro tipo de cultivos, más bien están utilizando los predios para lo que no están destinados de acuerdo al uso suelo por los propios propietarios. Vean todos los predios colindantes si se fijan es una zona urbana a corto plazo, más bien le están dando un destino que no es el que realmente corresponde para el agro, defienden que es un tema del agro, pero en realidad están violentando el plan de desarrollo urbano dándole un uso que no es al que realmente está permitido en el plan, para que luego no nos quieran vender ideas equivocadas, más bien las exigencias están al revés, le dan un destino al que el propio plan les permite, más si nos piden un permiso para algo de agricultura, pues su uso de suelo no es el adecuado, el adecuado es el que eta autorizado ¿no? Ahorita me quisiera también, por favor, que se agregue para la exposición de la sesión de ayuntamiento los decretos con los planes de desarrollo, desde cuando tiene este uso y desde cuando le están dando un uso distinto al que realmente está autorizado en el plan, porque ahí medio nos quieren engañar, es que yo lo tengo y lo tenía antes ¿no? Estas violentando el plan, hay una, estamos al revés, le estas dando un uso que no le corresponde al autorizado en un Plan de Desarrollo Urbano, para tener claridad es este, si se fijan toda esa franja que esta pegada



a la utopista que coincide con esta área de transición, esto es reserva urbana que como que se les olvido revisar son los propietarios. Que curioso que lo tengo destinado a una cosa distinta al que realmente se establece en el plan, porque ahí está a la inversa. Nos quieren decir que es un uso por que está violentando, más bien vamos viendo quien esta violentando la norma, porque el uso si esta y no está de ahorita ni lo cambiamos nosotros, que le hayan dado un destino distinto. No sé si les dan permiso en su momento para que hicieran huertas de aguacate o lo que tengan ahí cuando el uso era un uso habitacional. Partiendo de eso y quiero la parte de los registros y los antecedentes por que si nos vamos a pegar a un tema de justicia y derecho. Entonces aquí esta (se abre imagen) Aquí esta la reserva urbana a corto plazo, incluso esta propuesta en una vialidad, por que obviamente muchos han dicho que el puente, si claro que no es un puente de ingreso, pero el plan desde que hicieron la modificación aquí esta una vialidad local trazada. ¿Que se ocupa? por su puesto que el consenso y la autorización de los vecinos por que si se fijan esta vialidad, ¿hasta donde sale? ¿ven? Y cuando hicieron el cambio de uso al suelo no hubo ninguna inconformidad de los dueños del terreno que ahora le dieron un destino distinto, dijeron "un día no servirá". Pero lo utilizaron de manera distinta y violaciones a los planes de desarrollo. Eso si es delicado. Y entonces aquí esta reserva urbana a corto plazo, si se fijan esta realidad que esta trazada aquí, un entronque, o sea, no estamos hablando de un entronque al puente. Precisamente. Supongo que en el aquel momento todos dijeron "bravo nos van a cambiar el uso de suelo" y ahorita que no se cuál sea la idea, pero más bien como es que teniendo un uso de aguacates o no sé desde cuando tendrían esa, porque se habla que la que es primero en tiempo, es primero en derecho, si señor. Su uso, también sus terrenos, sus terrenos no son agrícolas, sus terrenos son para un uso habitacional que les estén dando a ustedes un uso distinto violentando el plan de desarrollo y los planes parciales, eso si es delicado para que no nos quieran vender ahora el tema a la inversa que nosotros tenemos que ajustarnos, pero tu uso de suelo tú lo tienes, y quiero por favor, debe de estar, estoy segura de eso todo el proceso y todo desde que se autorizó en ese momento, que fue entre el año 10 y el 12; decretos, actas de ayuntamiento, predios, todo pasa a consulta pública. Incluso me atrevo a decir que los mismos propietarios solicitaron los cambios de uso de suelo para que me haga favor de ubicar, pues es lógico que es otro polo de desarrollo que está mucho más cercano a la propia delegación de Atequizayán, que tiene otra salida y por eso está proyectada precisamente si se fijan la vialidad. Entonces eso lo vamos a sustentar porque también vamos hacer valer los derechos de cada quien como les corresponda. Y nada más te pediría que ahorita este hay artículo, lo traigo presente donde te habla que si los predios colindantes ya tienen uso de suelo como en este caso las reservas urbanas, vean, ósea, de todo lo que está hecho, que no nos digan por que le están dando uso diferente, entonces quien está incumpliendo la norma, nosotros, o la está incumpliendo el dueño del terreno que le está dando uso distinto al que el plan autoriza. Sabemos que para cualquier tipo de



acción de urbanización, de comercio, nos tenemos que sujetar lo que dicen los instrumentos de planeación, y si alguien que está incumpliendo, no hemos sido nosotros, han sido los particulares y pues hay que hablarlo con claridad y ahí está el tema y hay que sacar esto que quiero en el dictamen, para que quede claro que agregar todos los dictámenes para ver de dónde viene este asunto incluso con el dictamen de trazos, usos y destinos, el dueño de este terreno ya inicio su proceso para llevar a cabo una urbanización, una urbanización esta ahorita apenas integrando el expediente para una revisión preliminar. Son 28 hectáreas. Si la preocupación es porque había aguacates, él es el que tiene los aguacates que nos va quitar porque se lo van a destinar a la de uso habitacional y tiene lógica vean el corredor que se conformó precisamente para para hacer zona habitacional y por supuesto que habrá que he revisar como todas las aperturas de las vialidades. Yo recuerdo muy bien, cuando Humberto se hizo la apertura del de la Catarina, está en la salida que pues resulto exitosa ¿no? Ya con los problemas que teníamos en la laguna donde está la Catarina, bueno fijaron que es un proceso de acuerdo con los particulares, pero era importante aclarar que no, que más bien están dando un uso distinto al que realmente está autorizado por el plan, así es, que no al revés. Y esto cambia totalmente las cosas que lo uses para algo que no está permitido en una reserva urbana a corto plazo, díganme si esta permitido que haya aguacates u otro tipo de siembra. Y si alguien lo permitió, fueron los particulares, porque nada más se hizo este cambio, se hizo ese cambio y en ese momento se hizo todo esto entonces, sabemos que los procesos de consulta pública son precisamente para eso, para llevar a cabo tus propuestas, y más sin interés particular y te sientes en algún momento afectado entonces por que se está dando una polémica que nos han querido decir al revés, yo creo que se les olvido que en el plan de desarrollo urbano más bien que quien está violentando, pues son otros y no somos nosotros; o sea son ellos o los que están dándole un uso distinto. Ya tuve pláticas con algunos este de los que conforman el grupo de los agros para explicarles es que para que no me preocupen a la ciudadanía a la inversa. Entonces este desarrollo que ya inicio, que esta el uso de suelo permitido, que con el esta actual es compatible para un uso habitacional, ya tiene su dictamen de trazos, usos y de destinos y en ese sentido es que van a poder avanzar. Pero creo que era muy importante aclararlo precisamente por la distorsión que se ha dado a un tema tan importante que si hablamos de hacer valer el derecho le asiste el derecho para el cambio de uso de suelo por que esto no es de ahorita. Y si alguien está dándole un uso distinto a lo que realmente el plan de desarrollo urbano y el plan les permite, pues no somos nosotros, son los propios particulares, así es que creo que la parte de las medidas a mi si hay he hablaban que los vecinos tenían aguacates y que pudiera haber algún tipo de problema, el vecino es donde va a desarrollar su núcleo habitacional, entonces es esto y aquí está el camino propuesto. Si hay una alternativa, incluso están haciendo los estudios de un dictamen de impacto vial precisamente desde que se generó, porque es la alternativa. Obviamente el puente sabemos que ni un camión pues puede pasar es un tema complicado, pero por aquí esta

12



esté crecimiento este polo de desarrollo no nos lo inventamos nosotros, o sea, ya esta y por algo, esta. Entonces voy a pedir que al dictamen se acompañen estos y vamos a acompañar todos los de los vecinos que uso de suelo tienen y realmente el destino que le están dando a los predios para ver quien es el que tendría que tener cuidado en proteger a una zona urbana y hubiéramos desalojado el fresnito entre tantas huertas, Atequizayán y demás, pero aquí hay un derecho que asiste y es importante que quede claro mas bien que tiene que modificar el destino que le están dando cada uno del uso de los predios. Entonces, para agregarlo, por favor porque nos va servir muchísimo para documentar todos los antecedentes y que haya tranquilidad en el momento de la aprobación de inicio. Es nada más eso presidenta.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** Esos documentos quieres que se acompañen desde el inicio de la consulta o hasta que se elabore el dictamen.

**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.-** No, a mí me gustaría que para el inicio de consulta porque va a ser importante porque aseguro que como son documentos técnicos, pareciera que estamos al revés que con este proceso queremos violentar sus derechos a ellos y si alguien está violentando es él, que no está el proceso y les pediría por favor que debe estar, estoy segura de eso, que deben estar los antecedentes desde la propuesta de cambio de uso de suelo, debió haber nacido por los propios particulares, que es lo que hacemos nosotros. Quiero buscar que me documenten por favor las solicitudes, este debe de estar en los apéndices en el archivo histórico ¿desde cuando se solicito el cambio de suelo? Eso no salió de un plumazo anda mas en la hoja, sale por petición de los particulares, ¿Cuáles particulares? Por los dueños de los que estamos viendo nos pide a nosotros los cambios de suelo. Entonces debe estar como parte de los antecedentes y es importante porque lo vamos a exponer desde la sesión para, hablar con claridad quien fue primero en tiempo, fue primero en derecho y quien está dándole uso distinto al que realmente tiene autorizado su Plan de Desarrollo Urbano y en su Plan Parcial. Entonces me gustaría desde el inicio, porque creo que esto nos va a aclarar muchísimas cosas de cual es el origen de esto y que me documenten todos los cambios. Me van agregar este plan, cuando fue que se aprobó, sus inscripciones, yo espero que, en los anexos, estoy segura de que de haber en los anexos las solicitudes de los particulares donde ellos pidieron que hiciera un cambio de uso de suelo a un tema habitacional.

13

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** Punto numero 6 con fecha del 24 veinticuatro de abril del año 2025 a las 9:27 de la mañana en las oficinas de Dirección General de Gestión de la Ciudad se celebró la cuarta sesión ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en el cual se aprobó



por unanimidad la autorización para emitir el presente dictamen técnico dirigido a la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, a efecto se someta a consulta pública y la convocatoria de la Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 2, "LAGUNA DE ZAPOTLÁN" Subdistrito 3 "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN" consiste en una clasificación no urbanizable y área de transición agropecuario a un área urbanizable con uso habitacional unifamiliar, densidad alta, lo anterior de conformidad con el acta de la cuarta sesión ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Anexo 3. Punto siete, que el día martes 30 treinta de septiembre del año 2025 dos mil veinticinco a las 9:52 horas dentro de las instalaciones de la Dirección General de Gestión de la Ciudad se celebró la sexta sesión ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, en el cual se aprobó en el quinto punto del orden del día, misma que se señala textualmente con la autorización de la modificación del acta de la cuarta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano celebrada el día jueves 24 veinticuatro de abril del año 2025 dos mil veinticinco para efectos de turnar únicamente el dictamen técnico respecto al inicio de la consulta pública y la convocatoria de la Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, consistente en una clasificación de no urbanizable y área de transición agropecuario a un área urbanizable con uso habitacional unifamiliar densidad alta, de conformidad al Distrito 2 "LAGUNA DE ZAPOTLÁN" Zapotlán, Subdistrito 3 "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN" del predio localizado al norte poniente del cruce de la autopista Guadalajara Colima y la carretera Atequizayán colindando con Hacienda el Ángel. Señalando como punto numero 4 cuatro del orden del día de la sesión antes mencionada, en virtud con lo anterior y como ha quedado asentado en el acta de la sexta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano, anexo 4, se me hizo mención la importancia de la autorización del punto antes mencionado en el sentido que de dicha actualización del proyecto de dictamen técnico y convocatoria para la consulta pública obedecía la suscripción del dictamen con fecha reciente y la propia notificación número NOT-191/25 del 7 siete de agosto del año en curso suscrito por la maestra Karla Cisneros Torres, Secretaria de Ayuntamiento, con respecto a las consideraciones ligadas al programa municipal acceso al suelo urbano para la vivienda, justificando de esta manera el por qué no había turnado a la comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, considerando este momento oportuno para los efectos antes mencionados. Por lo tanto, solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen con carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento, en el cual se apruebe el inicio de la consulta pública el presente Dictamen Técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 2 "LAGO DE ZAPOTLÁN" Subdistrito 3 "LAS CARBONERAS-

14



CHULUAPAN", consiste en una clasificación de no urbanizable y área de transición agropecuaria a una área urbanizable con uso habitacional unifamiliar densidad alta, por un término de un mes, igual a 30 treinta días para recibir de forma impresa y en papel, en forma electrónica a través de la página oficial las críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 fracción 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de la misma manera solicito que una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento certifique el inicio y la terminación y la convocatoria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en los estrados de la Presidencia Municipal, en las Delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población en los términos del artículos 38, 39, 93, 94, 95, 96, 97 y 206 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal del de Zapotlán el Grande, Jalisco, en mérito del anterior dispuesto, me despido quedando sus órdenes para cualquier aclaración anexándole copias simples de los siguientes documentos públicos. A inciso a escritura pública número 18,587 de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Renteria Gil, Notario Publico Titular número uno de esta municipalidad, inciso b. dictamen de trazos, usos y destinos específicos bajo oficio D-TR-2025/057 de fecha 21 de abril del año 2025, inciso C. acta circunstanciada de hechos de la cuarta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha de la cuarta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha de la cuarta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha de la cuarta sesión extraordinaria, ahí tiene un error de la fecha inciso D acta circunstanciada de hechos de la sexta sesión ordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano de fecha 30 treinta de septiembre del año 2025 inciso E, oficio DG 497/2024 de fecha 14 catorce de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro. Y lo suscribe la rectora Miriam Salomé Torres Lares, Directora General de Gestión de la Ciudad y suplente de la presidenta Municipal Licenciada Magali Casillas Contreras del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y su servidor arquitecto Braulio Mauricio Andrade González, Director de Ordenamiento Territorial y Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Junto con este se anexa el proyecto de convocatoria de la Consulta Pública del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco y acta de la sexta sesión ordinaria de fecha de 30 treinta de septiembre del año 2025 dos mil veinticinco, los Consejeros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco han tenido la aprobación del inicio de la consulta pública y la presente convocatoria en atención a los fundamentos antes enunciados, se convoca a todos los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad, a los distintos grupos sociales que integran la comunidad de este municipio, los organismos públicos, privados y sociales y en general a los ciudadanos miembros de esta comunidad a participar a la consulta pública del dictamen técnico respecto al inicio de la consulta pública y la convocatoria de la modificación parcial al programa municipal de desarrollo urbano y del



plan parcial de desarrollo urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, consistente en una clasificación no urbanizable y área de transición agropecuario a una área no urbanizable con uso habitacional a unifamiliar densidad alta de conformidad al Distrito 2 "LAGO DE ZAPOTLÁN" Subdistrito 3 "LAS CARBONERAS-CHULUAPAN", del predio localizado al norte poniente en la esquina norte poniente del cruce de la autopista Guadalajara Colima y la carretera Atequizayán con una colindancia con la Hacienda El Ángel, el cual se llevara a cabo el día, ahí hace falta especificar la fecha de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento en el entendido de que en este término será por un mes igual a 30 treinta días para recibir de forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que se consideran oportuno formular los miembros de la comunidad. Lo anterior de conformidad al artículo 98 fracción 3 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. En la siguiente página aparecen las bases a todos los grupos sociales integrantes de la comunidad podrán participar en la consulta pública del dictamen técnico señalado en el párrafo que sede de conformidad al artículo 98 fracción IV del código Urbano para el Estado de Jalisco, mismo que estará a disposición en los estrados de presidencia municipal, en las Delegaciones en los lugares de mayor concurrencia de la población, punto numero 2 dos a través de la oficina de Presidencia y de Ordenamiento Territorial se recibirán por escrito las opiniones, observaciones, demandas, críticas, y propuestas de la ciudadanía sobre el predio precisado en los párrafos que anteceden; una vez cumplido el término de la presente convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, así como la Dirección de Ordenamiento Territorial, analizara las opiniones recibidas y fundamentara las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el Desarrollo Urbano Sustentable, punto numero 4 cuatro la propuesta ya ajustada y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del predio precisado en los párrafos que anteceden, se someterá al dictamen de las comisiones del ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo y suscriben los mismos la directora Miriam Salomé Torres Lares, Directora General de Gestión de la Ciudad y Suplente de la Presidenta en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y el servidor Braulio Mauricio Andrade González como Director de Ordenamiento Territorial y Secretario del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Anexando a este dictamen técnico y a la convocatoria, están los planos en donde esta primero, tal cual como viene en el mismo dictamen, el estado actual en el programa municipal del lado izquierdo la clasificación de áreas y del lado derecho la zonificación primaria no urbanizable y actividades productivas. En la lámina numero 2 dos se muestra cómo se modificaría en el programa municipal pasando de lo urbanizable a un área urbanizable con un color diferente, y de lado derecho, pasando de actividades productivas a un uso habitacional. Estos dos planos serian sobre el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Además, se incluyen los planos o las láminas en donde está la situación actual en el Plan Parcial. Actualmente es de Las carboneras, Chuluapan tenemos en la parte sur lo que es la autopista del lado poniente lo que es

16



Atequizayán. Y en la última lamina se anexa ahora si como quedaría la modificación quedando como una reserva urbana a corto plazo por ser ahora si en el programa municipal como urbanizable y con el uso de H4U, que viene siendo habitacional unifamiliar densidad alta, hasta aquí ¿alguna duda o comentario? **Todos asientan.** - No. Todo bien.

**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.**- Bueno una vez desahogando el presente punto pongo a consideración de los miembros de esta comisión para si están de acuerdo por la afirmativa de aprobaren sus términos el presente punto, lo manifestamos levantando la mano, **dos votos a favor**, ¿Quién en contra? ¿Quién en abstención? **Muy bien dos votos a favor la de voz y del compañero Miguel Marentes** y de la compañera **Regidora Bertha Silvia Gómez Ramos en abstención**. Por lo tanto, se aprueba el voto por la mayoría y procederemos al desahogo del punto numero 4 cuatro del orden del día consiste en proponer, analizar, estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio de DOT205/0-529, que contiene la solicitud efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. Con respecto el Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6 "AUTOPISTA" con respecto al predio rustico ubicado al poniente de la ciudad, conocido como TABLA LARGA fracción F cuenta catastral R2596 con extensión superficial de 9,983.62 m2 el cual se encuentra con un uso primario habitacional de clasificación de una reserva a largo plazo, con un uso secundario de habitacional unifamiliar densidad baja, a un uso primario de comercios y servicios y a un uso secundario de comercios y servicios regionales, por lo que concedo de nueva cuenta la voz, el uso de la voz al arquitecto Braulio Mauricio Andrade González para su exposición si están de acuerdo, compañeros regidores, antes de pasar y disculpa que no esperaba que fuéramos a cortar el tema anterior.

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.** - Hoy me mantengo la abstención hasta ver los dictámenes y los papeles que están pendientes de completar. Claro, puesto que es una exposición distinta a la que se ve, que vimos en la primera ocasión donde estuvimos viendo ese tema por la cuestión de la contaminación de los riesgos de las contaminaciones del suelo, aire y demás por estar registrada como una zona de agro. Entonces ahí habla sobre un proceso que no es aceptable, pero con el cambio de uso de suelo pues las cosas pueden ser diferentes. Por eso prefiero mantenerme en abstención hasta no ver los documentos que todo eso realmente vaya a suceder. Entonces ya será distinto la forma de ver las cosas. Mientras no sea así, pues yo me mantengo hoy, digo negativos, intencionalmente no más ver que todo este proceso que es hoy me muestra, nos mostramos aquí en la mesa pues tal cual ustedes no lo han mencionado hasta ahorita



¿verdad? Por que eso si hubiera sido anteriormente nos hubiéramos dado un desgaste ¿no? Sin embargo, bueno, todo es importante ¿no? Entonces por eso mi voto es en ese sentido, hasta que reiniciemos entonces con lo que ustedes acaban de exponer que lo tienen en su poder, pues ahí sería muy distinto. Claro que sí, doctora. Muchísimas gracias y es parte de lo que se integrara para la sesión de ayuntamiento con todos los documentos. Muchas gracias.

**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** -Y si están de acuerdo, entonces que para el punto numero 4 cuatro, de la misma manera le concedemos el uso de la voz al compañero Mauricio para que proceda de nueva cuenta a hacer la exposición si estamos de acuerdo. Adelante compañero.

**C. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** -Continuando con el punto tenemos el oficio 2-2025/0-529 con el asunto del dictamen técnico para someter a consulta publica, igual dirigido hacia esta comisión. Empezamos con la justificación legal y nos pasamos aquí al punto de acuerdo con la solicitud de fecha de recibido de que acuerdo con la solicitud de fecha de recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el día 27 veintisiete de agosto del año en curso, aquí con el acta de sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano con fecha de 30 treinta de septiembre del año en curso y con el objeto de conducir la planeación y gestión de asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial en apego a los principios de derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad humana, coherencia, racionalidad, participación, y transparencia, productividad y eficiencia, residencia, seguridad urbana y riesgos, accesibilidad universal y movilidad. En consecuencia, solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen con carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento, a efecto de que se someta a Consulta Pública el presente Dictamen Técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 1, "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6, "AUTOPISTA". Con respecto al predio rustico ubicado al nororiente de la ciudad, al poniente de la ciudad ubicado predio conocido como tabla larga fracción F sin numero oficial de acuerdo con la cuenta catastral R2596 con una extensión superficial de 9,983.652 m2 de acuerdo la escritura publica numero 814 de fecha del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Romero Valencia, Notario Público Titular número uno de la municipalidad de Gómez Farias, Jalisco. Y según catastro municipal, una extensión superficial de 9,984m2 y la cual se encuentra con uso primario de habitacional y una clasificación de reserva urbana a largo plazo con uso secundario de habitacional unifamiliar

18



densidad baja de sus siglas RU-LP05H2-U, a un uso primario de comercios y servicios regionales con sus siglas RU-LP. CS-R. Para tal efecto, se realizan los siguientes antecedentes. Mediante la escritura pública numero 814 ocho cientos catorce de fecha 15 quince de febrero del año 2001 dos mil uno ante la fe del licenciado Francisco Javier Romero Valencia, Notario Público Titular número uno de la Municipalidad de Gómez Farias, Jalisco, se llevó a cabo la protocolización de las constancias relativas al juicio sucesorio testamentario de los bienes de la señora Gloria Moreno Velazco hacia el heredero Federico Jiménez Moreno del predio rustico denominado Tabla Larga una fracción identificada con la letra F con una superficie de 9,983.62 m2 de la población de Ciudad Guzman Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco. Aquí en la figura número uno se puede apreciar la ubicación del predio. Este es el predio en color rojo. Aquí tenemos como referencia la central camionera y tenemos la Zapotlatena. Aquí se encuentra el área comercial. Aquí se encuentran unos hoteles y moteles. Si hotel UTSSA nada más para referencia. Esta un poquito. No alcanza este dónde está nada mas donde está la bodega Aurrera. Es la bodega aquí, ¿verdad? Mas o menos para ser esta. Si. Y estas espaldas que hay que desarrolla ahí hay una es como un patio de maniobra de unos camiones y luego tenemos aquí creo que una caseta y algo de conforme si me acuerdo por esa zona. Si. es la mención igual no se esté yo soy muy visual si pudiera este en el Google verlo de manera satelital. El predio en mención es éste. Aquí tenemos la Zapotlatena. Aquí glorieta Zapotlatena. Aquí tenemos la central camionera de autobuses. Tenemos aquí los moteles. Aquí se encuentra el reciente hotel. Si tenemos la condesa y donde se va realizar lo que es la Bodega Aurrera se encuentra aquí en esta zona por Avenida Miguel de la Madrid. No sé si más o menos la tengan ubicada. Si veo, perdón, presidenta, en el rojito es donde se encuentra la ubicación del predio, pero tiene un camino, este camino sin nombre para llegar al predio, ya está el camino trazado. Y este a ver, porque también ubicas saber, no se si puedo poner la visión de calle que está ahí para poder visualizar mejor físicamente este si. Y este es el camino sin nombre. Camino sin nombre que da hacia la avenida acá. Camino sin nombre que da hacia la avenida acá, sí. Si, también acá se encuentra la Avenida José María González de Hermosillo. Si, déjeme. Si y ¿cuál es el uso que se le pretende dar? De ser un uso habitacional a un comercio y servicios regionales. Si, concedido. Yo nomas digo que es el mismo que uso realmente los giros está desarrollando más como industrial ¿no? . Punto numero 2 dos. Con fecha del 2 dos de agosto el señor Federico Jiménez Moreno solicito a la Dirección de Ordenamiento Territorial el Dictamen de Trazos, Usos y destinos específicos sobre el predio materia del presente dictamen con el objeto que certificaran las clasificaciones y la utilización determinada para este predio en la zonificación vigente, así como se precisara las normas y lineamientos para la Modificación Parcial al Programa Municipal y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 1, "CIUDAD GUZMAN", Subdistrito 6, "AUTOPISTA" para modificar de un uso habitacional unifamiliar densidad baja por sus siglas H2U a un uso de comercios y servicios regionales por sus siglas CS-R. punto numero

19



3 tres. Con fecha de 21 veintiuno de agosto del año en curso se expidió el dictamen de trazos, usos, y destinos específicos oficio numero 2-TR-2025/141 emitido por el suscrito como Director de Ordenamiento Territorial se señaló en la fracción número uno del dictamen de uso que el uso que solicita es un uso prohibido y no debe permitirse en el predio, por lo que, no clasifica en la categoría de uso o destino predominante, uso o destino compatible, uso o destino acondicionado, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, por encontrarse situado en una zona habitacional unifamiliar densidad baja. Asimismo, en el documento se le señalo en la fracción tres que si es su deseo modificar dicho uso habitacional por un uso de comercios y servicios regionales, será necesario promover una modificación al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan de Desarrollo Urbano, Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6 "AUTOPISTA", la figura 2 dos se visualiza como se encuentra el predio ubicado entre los planes parciales, donde aquí tenemos el predio color rojo, está dentro de la zona que está clasificado como reserva urbana a largo plazo, numero 5 cinco con el uso habitacional unifamiliar, densidad baja, se encuentra a esta zona. Si. Así colinda con áreas de comercios. Entonces colinda con una zona muy cercana a lo que es un uso comercial. De hecho, de en esa habilidad que imagino que esta, supongo nada mas esta casa, hay una reserva urbana habitacional a H2 ¿SÍ? Al lado poniente, ¿verdad? ¿si, todo poniente, porque es bueno que quiera comercios y servicios a comparación de las demás consultas normalmente es la revés ¿verdad? Entonces continuando con el numero 4 cuatro que con fecha de 30 treinta de septiembre del año 2025 dos mil veinticinco a las 9:30 horas en las oficinas de la Dirección General de Gestión de la Ciudad se celebró la sexta sesión ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en el cual aprobó por unanimidad la autorización para emitir el Dictamen Técnico dirigido a la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, al efecto de que se someta a consulta publica, la convocatoria de la Modificación Parcial de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 1, "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6 "AUTOPISTA", consistente en uso primario de habitacional y una clasificación de reserva urbana a largo plazo con un uso secundario de habitacional unifamiliar, densidad baja a un uso primario de comercios y servicios y un uso secundario de comercios y servicios regionales. En mérito de los antecedentes señalados, se presenta a continuación las siguientes razones que justifican la petición. Justificación Técnica. Punto numero 1 uno localización estratégica del predio. El predio tiene una ubicación estratégica encontrándose a una distancia aproximada de 250 m de la glorieta de nombre Zapotlatena al poniente de Ciudad Guzman, para ingresar al predio la avenida José María González de Hermosillo. Esta habilidad permite ligar otras vialidades principales como la avenida Miguel de la Madrid que se convierte en la Calzada Madero y Carranza, asimismo entroncándose con la autopista Federal Guadalajara Colima y la venida Alberto Cardenas Jiménez, la cual conecta con el Municipio de Zapotiltic y la carretera libre a Colima. En este tipo de vialidades

20



principales se recomienda el uso de suelo como densidad baja de comercios y servicios regionales, agroindustrial, hotelero, y servicios a la industria y al comercio, equipamientos centrales y espacios para bodegas industriales. Punto numero 2 dos, de las normas de control de imagen urbana. El predio cumple con las normas de control de imagen urbana para uso de comercios y servicios regionales. Cuenta con un frente de 147.70 m lineales y una superficie de 9971.170.178m<sup>2</sup> de acuerdo a catastro municipal. Por lo tanto, cumple con los lineamientos que establece la tabla numero 15 quince del artículo 114 del reglamento de zonificación y control territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. Punto numero 3 tres, de la regulación del territorio. Los instrumentos de planeación urbana previnieron el uso de este predio y otros colindantes para uso urbano a futuro largo plazo. Sin embargo, en esta parte de la ciudad se han construido muchas bodegas con fines comerciales e industriales, ya que su ubicación geográfica ha dado a mejorar el precio por la cercanía con la ciudad y en general la región sur de Jalisco. La conectividad que tiene el predio con la cercanía a la autopista está a solo 3 tres minutos y la facilidad de cercanía con las rancherías hacen de esta ubicación inigualable para el comercio, industrias, comercio y la industria de la compatibilidad con el entorno urbano. El uso de suelo al que se pretende hacer la modificación es compatible y congruente con el entorno donde se encuentra situado. Asimismo, la vocación, morfología, y dinámica funcional del contexto urbano de la zona sobre la avenida José María González de Hermosillo existen una gran variedad de actividades productivas que van desde alcances distritales, centrales y hasta regionales. De esta manera, la modificación parcia a los instrumentos de planeación urbana referente al predio en mención no altera el entorno urbano de la zona, si no que lo conserva y consolida. Asimismo, es congruente con los giros existentes. Punto numero 5 cinco, de los beneficios sociales y económicos, ya que de acuerdo con el objeto de la solicitud de los propietarios se prevé la construcción de bodegas industriales, las cuales buscan inversión de empresas nacionales, y transnacionales que vengan al municipio. Y esa derrama económica quedaría en nuestra ciudad, mejorando la calidad de vida de varias familias con la creación de fuentes de empleo bien remunerados. Asimismo, resultaría que el Municipio de Zapotlán el Grande estuviera en la mira de las más grandes cadenas empresariales y de inversionistas. Fracción numero 6 seis, de la elaboración de un proyecto definitivo de urbanización no es viable para la modificación, como lo establece el artículo 237 y 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, toda vez que lo que solicita es para contar con el uso de suelo que su conveniente le interesa. Por otra parte, es importante señalar que posterior a este proceso en materia del presente dictamen, el propietario deberá de solicitar las certificaciones y autorizaciones municipales correspondientes, cumpliendo con las normas y lineamientos establecidas en ellas, las cuales estarían fundadas en la legislación aplicable según las acciones a realizar en el PR. Por lo tanto, solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen con carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento, en el



cual se apruebe el inicio de la consulta pública, la convocatoria de consejo municipal de desarrollo urbano y se someta a consulta pública el presente dictamen técnico que tiene por objeto la Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano consistente en uso primario de habitacional y una clasificación de reserva urbana de habitacional y una reserva urbana a largo plazo con uso secundario de habitacional unifamiliar densidad baja con sus siglas RU-L05 H 2-U a un uso primario de comercios y servicios y un uso secundario de comercios y servicios regionales por sus siglas RU-LP-CS-R por un término de 30 treinta días para recibir en forma impresa en papel y forma electrónica a través de la página oficial las críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco. De la misma manera le solicito que una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, lo señalado en el párrafo que antecede, instruya a la Secretaria de Ayuntamiento certifique el inicio y la terminación de la consulta pública, instruya a la Dirección de Ordenamiento Territorial el Dictamen Técnico y la convocatoria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en los estrados de presidencia municipal en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población en los términos del artículo 98 y 251 del Código Urbano para el estado de Jalisco. Son las atribuciones dispuestas por los artículos 38, 39, 93, 95, 96, 97 y 206 del Reglamento del Gobierno de Zapotlán y la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco. En mérito del anterior expuesto, me despido quedando a sus órdenes para cualquier aclaración, anexando copias simples de los siguientes documentos públicos. Solicitud del señor Federico Jiménez Moreno con identificación oficial, levantamiento del predio, recibo de pago del impuesto predial, dictamen de trazos, usos y destinos específicos. Acta circunstancia de hechos de la Sexta Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de fecha 30 treinta de septiembre del año en curso. Nos suscriben la doctora Miriam Salomé Torres Lares, Directora General de Gestión de la Ciudad y suplente de la presidenta del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y su servidor el arquitecto Braulio Mauricio González Director de Ordenamiento Territorial y Secretario Técnico del Consejo. Pasando al proyecto de la convocatoria a consulta pública, igual que el Consejo Municipal del Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, con su fundamentación de conformidad con el orden del día establecido en el punto tercero del acta de la sexta sesión ordinaria de fecha de 30 treinta de septiembre del año 2025 dos mil veinticinco, los Consejeros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco han tenido a bien aprobar **el inicio de la consulta pública** de la presente convocatoria a todos los habitantes titulares de inmuebles, así como los grupos organizados de la sociedad a los distintos grupos sociales que integran la comunidad de este municipio, organismos públicos, privados y sociales y en general a la ciudadanía, miembros de la comunidad, a participar a la consulta pública del dictamen técnico que tiene por objeto la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de

22



Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, consistente en una clasificación y uso de suelo de habitacional unifamiliar densidad baja a **un uso, comercios y servicios regionales** lo anterior de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 1, "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 6 "AUTOPISTA" del predio urbano con cuenta catastral R2596 que se llevara a cabo el día hace falta especificar de acuerdo al pleno del Ayuntamiento el termino en el entendido de que este término será por 30 treinta días para recibir de forma impresa y electrónica a través de los sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideran con el artículo 98 fracción tercera del Código Urbano para el Estado de Jalisco. En la siguiente página aparece las bases. Punto número 1 uno, todos los grupos sociales integrantes de la comunidad podrán participar en la consulta pública del dictamen técnico señalado en el párrafo anterior de conformidad al artículo 98 fracción cuarta del código urbano para el estado de Jalisco, que estará a mi disposición en los estrados de presidencia municipal, las delegaciones y los lugares de mayor concurrencia de la población. A través de la oficina de Presidencia y Ordenamiento Territorial se recibirán por escrito las opiniones, observaciones, demandas, críticas y propuestas de la ciudadanía sobre el previo precisado en los párrafos que anteceden. Una vez cumplido el término de la presente convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, así como la Dirección de Ordenamiento Territorial, analizará las opiniones recibidas y fundamentaran las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. La propuesta ya ajustada y las normas urbanísticas que serán aplicadas en virtud del predio precisado en los párrafos que anteceden, se someterá a dictamen de las Comisiones del Ayuntamiento y será presentado en Sesión de Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo. Igualmente nos suscriben la directora Miriam Salomé Tores Lares, Directora General de la Gestión de la Ciudad y suplente de la presidenta en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y su servidor Arquitecto Braulio Mauricio Andrade González, Director de Ordenamiento Territorial y Secretario Técnico del Consejo. A estos documentos se anexan las láminas que viene siendo lamina número uno, el estado actual del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y con su ubicación está dentro de la zona número cinco es que es reserva urbana a largo plazo con uso habitacional unifamiliar densidad baja, lamina numero 2 dos es Plan Parcial con propuesta de modificación en el predio en que está en color rojo ya se establece con que se maneja una simbología en color un poco azul lo que es unos comercios y servicios regionales y pasa igual con la misma clasificación de reserva urbana a largo plazo. La siguiente lamina se aparece el estado actual dentro del programa municipal de desarrollo urbano que de acuerdo a la simbología o el tema de colores debería ser gris. Esta con un uso habitacional aquí el predio, como lo establece la simbología habitacional y la modificación al programa municipal sería los usos comerciales se encuentran en color rojo, se pasaría a un color rojo, ¿alguien tiene duda o comentario? Aquí no es para la consulta ¿verdad? El inicio nada más.

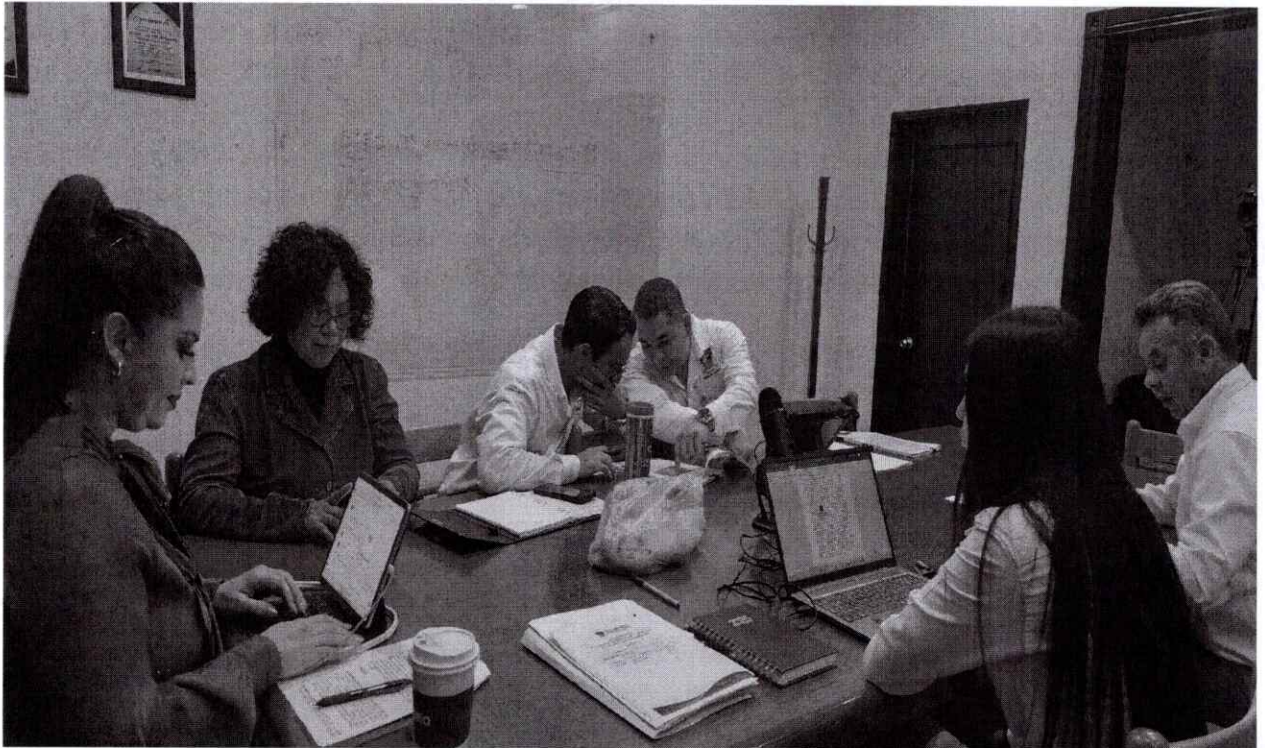
23



**LICENCIADA MAGALI CASILLAS CONTRERAS.-** Una vez agotada la exposición del presente punto, pongo a consideración de los miembros de esta comisión para si están en la afirmativa favor de aprobar en sus términos el presente punto, lo manifestamos levantando la mano. **Aprobado por unanimidad de los integrantes de la comisión** por ser una sesión de carácter extraordinaria no se agendaron asuntos varios y por lo tanto procedo al desahogo del punto numero 5 cinco consistente en la clausura.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS. –**

**PUNTO No.5.- CLAUSURA.-** Por lo que siendo las 11:21 once horas veintiun minutos de este día 10 diez de octubre del 2025 dos mil veinticinco, doy por clausurados los trabajos de esta 12 decima segunda Sesion Extraordinaria de la Comision Edilicia Permanente de Obras Publicas, Planeacion Urbana y Regularizacion de la Tenencia de la Tierra, declarando validos los acuerdos que aquí se tomaron. - - - - - CONSTE.-







**Atentamente:**

**Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. 10 de octubre de 2025.  
Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y  
Regularización de la Tenencia de la Tierra**

**Lic. Magali Casillas Contreras**  
Presidenta.



**Lic. Miguel Marentes**  
Vocal

**Lic. Bertha Silvia Gómez Ramos**  
Vocal

26

La presente hoja de firmas corresponde al acta de sesión extraordinaria 12 de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra celebrada el día 10 de octubre de 2025 - - -  
-----Conste.-

\*MCC/mgpa.