



**SESIÓN EXTRAORDINARIA 9 DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

**En uso de la voz: ARQ. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.**

**Presidenta de la Comisión Edilicia.**

Buenos días, presidenta municipal Magali Casillas Contreras, compañeras y compañeros regidores, les doy la más cordial bienvenida a la novena sesión extraordinaria de la Comisión de Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra. Por lo que, siendo las 9 nueve horas con 24 veinticuatro minutos del día 2 dos de agosto de 2025 dos mil veinticinco, damos inicio con la misma. En virtud de que el día 31 de julio del de la presente anualidad se convocó mediante oficio 884/ 2025 a los integrantes de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra. Me permito como primer punto nombrar lista de asistencia. Ciudadana Magali Casillas Contreras, **presente**. Ciudadano Miguel Marentes, **presente**. Ciudadana Berta Silvia Gómez Ramos, **presente**. Y la de la voz, Ciudadana **MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES**:

COMISIÓN OBRAS PUBLICAS PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA			
Cargo	Nombre	PRESENTE	AUSENTE
Presidenta	C. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.	✓	
Vocal	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 da la existencia de quórum legal.



También doy la bienvenida a la síndica municipal, la licenciada Claudia Robles. Bienvenida. Asimismo, como a los asesores y desde luego al arquitecto Braulio Mauricio, director de ordenamiento territorial. Bienvenidos todos. Pongo a su consideración el desahogo de la sesión.

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

**1.- PUNTO NUMERO UNO.-** Lista de asistencia y verificación de quórum y aprobación del orden del día.

**2.- PUNTO NUMERO DOS.-** Dos, proponer estudiar y analizar, en su caso, dictaminar el contenido del oficio número 2-2025/0-257, que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico único que tiene por objeto la modificación parcial del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco, Distrito 1, Ciudad Guzmán, Sub distrito 8 ocho, CUSUR", respecto de la eliminación del área de restricción por vialidad eh local y de servicios.

**3.- PUNTO NUMERO TRES. –** Proponer estudiar, analizar, en su caso, dictaminar el contenido del oficio número 2-2025/0-258 que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que contiene por objeto la modificación parcial del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco, distrito 1, ciudad Guzmán, Sub distrito 7 Central Camionera". Con respecto a la totalidad del lote urbano, baldío ubicado en la calle Hermenegildo Galena, sin número en la población de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco con número de cuenta catastral U049593 con una extensión superficial de 19,916.93 m<sup>2</sup> clasificación como área urbana, equipamiento regional a una reserva urbana corto plazo central intensidad alta.

**4.- PUNTO NUMERO CUATRO.-** Proponer estudiar, analizar, en su caso dictaminar el contenido del oficio número 2-2025/0-351 que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública en dictamen técnico que tiene por objeto la modificación al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano y al "Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Ciudad Guzmán, Distrito 01 "CIUDAD GUZMÁN", Sub-distrito 02 ISSSTE-SOLIDARIDAD" Respecto del predio urbano con cuenta catastral 41626 localizado en la Avenida Obispo Serafín Vázquez en la colonia Centro al oriente de Ciudad Guzmán con una extensión superficial de 239.03 m<sup>2</sup> . Clasificado como Área Urbana incorporada, con uso Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinal (045/AU, EV-V) a un uso de Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4).



**5. PUNTO NUMERO CINCO.** - Proponer estudiar y analizar, en su caso, dictaminar, el contenido del oficio número de 2-2025/0-352 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 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 01, "Ciudad Guzmán" Sub distrito 7 Central Camionera" con respecto de la cuenta catastral urbana U49175 localizado en la calle Valle del Real sin número oficial en la colonia Valle del Sur, de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, con una extensión superficial de 2889.07 07 m<sup>2</sup>, clasificado como área urbana con usos y espacios verdes abiertos y recreativos barriales a un uso habitacional densidad alta, plurifamiliar vertical.

**6.- PUNTO NUMERO SEIS. - 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. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES	✓		
Vocal	C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS	✓		
Vocal	C. MIGUEL MARENTES	✓		
Vocal	C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS	✓		

Aprobado por mayor **unanimidad** de los presentes.

Hago de su conocimiento que los integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la tierra, no contiene asuntos varios en virtud de tratarse de una sesión con carácter extraordinaria.

**PUNTO NUMERO DOS.** - Proponer estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio DOT-2025/0-257 que contiene la solicitud de efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la modificación al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 01, Ciudad Guzmán, sub distrito 8", CUSUR", respecto de la eliminación del área de restricción por vialidad local y de servicios VLS02.



Cedo el uso de la voz al Director al de Ordenamiento Territorial al arquitecto Braulio Mauricio Andrade González.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Buenos días. Con relación a dictamen denominado DOT-2025/0-257, tiene el asunto de dictamen técnico para su consulta pública sobre un punto que se celebró en la sesión ordinaria número tres del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en donde e así lo menciono, se solicita a esta comisión Edilicia Permanente de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen de 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 Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco, Distrito 01, Ciudad Guzmán, sub distrito 8, CUSUR" con respecto a la eliminación del área de restricción por vialidad local y de servicio con sus siglas VLS02, en virtud de que a afecta aproximadamente al 80% de la propiedad de los promoventes. Para tal efecto, se hacen la descripción de los antecedentes. Punto número uno, mediante el oficio número 1585/08/2010 de fecha del 23 veintitrés de agosto del año 2010 dos mil diez emitida por un sucesor de obras públicas y desarrollo urbano, la subdirectora de planeación administración 2009-2012 en el dictamen de trazos usos y destinos específicos número-015/ 2023 se hizo constar que el predio del cual se desprende la propiedad estaba clasificado como reserva urbana a corto plazo para un uso habitacional unifamiliar, densidad media para equipamiento institucional vecinal, espacios verdes abiertos y recreativos barriales y que por encontrarse frente a una habilidad colectora que denominamos la Avenida Juan José Arriola, el uso comercio distrital era compatible para el centro comercial, por lo tanto no existía una afectación en ese entonces por una vialidad local y de servicio que afectara al prio en materia del presente dictado seguido en se tramitó una subdivisión con su número de oficio sub-043/07/3 2013 de fecha de agosto del año 2013 dos mil trece emitido por el mismo director de obras públicas y desarrollo urbano y la subdirectora de planeación en administración 2009-2012 se hizo constar la autorización de una subdivisión resultando 14 catorce fracciones en el dicho previo, ahí por la Avenida Juan José Arreola, con una extensión superficial de 10,000 m<sup>2</sup>, como se ilustra en el dictamen que se mandó dicha subdivisión fue autorizada que no estableció ni representó la afectación de una habilidad local y de servicios como se muestra actualmente en los planes parciales después mediante la boleta registral con folio real 573 1162 de fecha 27 veintisiete de noviembre de 2013 dos mil trece emitida por el Jefe de la Unidad Departamental de Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede aquí en Ciudad Guzman Jalisco, se hizo contar la inscripción del "Plan Parcial sub distrito 8" ubicado en Ciudad Guzmán, el sub distrito en el cual se estableció la afectación de una vialidad local y de servicio al previo citado en el párrafo sede en instrumento de planeación urbana que demuestra que no actualizó la cartografía y una falta de congruencia con relación a la autorización de la subdivisión antes



mencionada que fue previo a esta inscripción del plan parcial. En el punto número cuatro, que mediante la escritura pública número 3,987 tres mil novecientos ochenta y siete de fecha 27 veintisiete de diciembre del 2013 dos mil trece otorgada ante la fe del Licenciado Genaro Álvarez del Toro, notario público titular de la "Notaría Pública Número 2" de esta municipalidad de Zapotlán el Grande, se hizo postar la celebración del contrato de compra-venta respecto al multicitado predio urbano sin número oficial por la avenida Juan José Arreola en la colonia centro de Ciudad con cuenta catastral U 411412 con una extensión superficial de 312.50 m<sup>2</sup>, conocido socialmente y algunos documentos como fracción 7 de la multirreferida subdivisión de fecha del 5 cinco de agosto del 2013 dos mil trece emitida por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y la Subdirectora de Planeación. Cinco, que mediante el dictamen de trastos, usos y destinos específicos de fecha 14 catorce de febrero del 2024 dos mil veinticuatro emitida por el hacia el suscrito Guadalupe Álvarez Ramos, dirigido a la dirección de Ordenamiento Territorial, con el fin de obtener una certificación del predio, asimismo se precisen las normas y lineamientos para el proyecto de edificación de locales y departamentos. En ese sentido, dicho dictamen de trazos con número de oficio TR1/24 de fecha 20 veinte de febrero del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Director de Ordenamiento en turno, el Arquitecto Rubén Medina Reyes, se le señaló que el giro que solicitaba en específico de locales comerciales y departamento era un uso prohibido y no debe permitirse en el predio porque no es compatible y porque no se clasifica la categoría de uso o destino predominante, compatible o condicionado en toda vez de que está establecido como una restricción por una realidad local en el 2 "Plan Parcial sub distrito 8 de CUSUR". También se señaló que debería de promover una modificación al plan parcial de desarrollo urbano para poder proceder con el proyecto que tiene en mente de unos departamentos y locales comerciales. En la ubicación aquí de este dictamen se ubicaría en esta parte los de este el predio del interesado. La vialidad local y de servicios con sus siglas BLS2 está mal proyectada en el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano" citado en el párrafo que anteceden. La calle no se encuentra clasificado como un área de restricción por vialidad y físicamente no existe. La vialidad local y de servicios no se encuentra regulada en el reglamento de unificación y control territorial vigente. Tiene una longitud aproximada de 217 doscientos diecisiete y no es posible que tenga una continuidad en razón de no existir construcciones físicamente. Las vialidades locales y subcolectoras deben de tener una longitud recomendable de 300 trescientos metros mínimos. Esta es menor a eso de acuerdo a cuadro 26 veintiséis del sistema vial secundario del reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. La distancia entre esta vialidad y la calle contigua al sur conocida como Andador Norte se encuentra una distancia aproximada de 100 cien metros de longitud. La distancia entre la viabilidad contigua al norte denominada calle Aguacate en el fraccionamiento del lado norte y la calle Andador Norte se encuentra en aproximadamente 250 doscientos cincuenta metros de longitud. En ese sentido, para el desplazamiento peatonal y ciclista es fácil es



fácilmente caminable. Se recomienda en ninguno de los dos lados manzanas de la continuidad urbana tengan una longitud de 250 doscientos cincuenta metros. Entonces está más o menos entre la separación de calle a calle con una distancia de 250 doscientos cincuenta metros que es caminable y a la vez parte de ciclista. De acuerdo a la guía dos para las comunidades urbanas, como se ilustra en la figura que se inserta a continuación, la separación de vialidades entre una y otra. Por esta razón, la vialidad local y de servicios que están en los planes parciales que afecta a la propiedad, se encuentra mal proyectada, ya que, entre las calles referidas de Andador Norte y Aguacate, la distancia es de 250 doscientos cincuenta metros es suficiente. Es la longitud recomendable para recorridos peatonales y ciclistas. Por lo tanto, es viable la eliminación de la vialidad local y de servicios multirreferida. Punto número siete, que con fecha de 4 cuatro de abril de 2025 dos mil veinticinco a las 10 diez de la mañana las oficinas de Gestión de la Ciudad se llevó a cabo la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande Jalisco, en el cual se aprobó por unanimidad la autorización de la elaboración del presente dictamen técnico dirigido a esta comisión para la aprobación del inicio de la consulta pública y la convocatoria de la modificación al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 01 "Ciudad Guzmán", sub distrito 8 ocho CUSUR" consistente en la eliminación de la del área de restricción por vialidad local y de servicios con sus siglas VLS02. Por lo tanto, solicito a esta Comisión 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 del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y se someta a consulta pública el presente dictamen que tiene objeto la modificación al plan parcial como se viene desarrollando todo este dictamen al efecto de eliminar la vialidad local y de servicios, en virtud de que afecta aproximadamente el 80 ochenta % de la propiedad privada de los promoventes por un término no menor a un mes y no mayor a 3 tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de la página oficial las críticas y proposiciones concretas que considere oportuno formular los miembros de la comunidad de conformidad a lo dispuesto por el artículo 98 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Asimismo, solicito que una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento lo señalado en el párrafo que antecede, se instruya a la secretaria de gobierno del Ayuntamiento certifique el inicio y la terminación de la consulta pública, instruya a la Dirección de Ordenamiento Territorial publicar el dictamen técnico y la convocatoria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en los estrados de la presidencia, 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, con las atribuciones dispuestas en los artículos 38, 39, 93, 94, 95, 96, 97 y 206 del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco. Anexando a este dictamen técnico se presentan lo que son los dos planos de en donde se maneja como está



en el plan parcial y con referencia a la vialidad que hace mención aquí, viabilidad local con servicio VLS02 que más o menos viene en continuación con la calle Paraguay de acuerdo a la subdivisión se encuentra aquí la subdivisión de las 14 catorce fracciones que se manejaron en la administración 2009-2012 y pues la vialidad sí le afecta el 80% del PE. Ese es el estado actual del compareciente y este sería la modificación eliminándolo. Aquí está el premio.

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.-** ¿Cómo le afecta la vialidad?

**C. ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** Sí, todo. Sí. Igual aquí en la parte de la convocatoria se hace la misma descripción del dictamen técnico en el cual ahí se propone que se ponga la consulta pública del dictamen técnico que tiene por objeto la modificación del plan parcial de desarrollo urbano consistente en la eliminación de la vialidad local y de servicios VLS2 aquí de conformidad al "Distrito 01 Ciudad Guzmán sub distrito 8 CUSUR del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco" del predio urbano sin número oficial por la avenida José Juan José Arreola Zúñiga en la colonia centro de Ciudad Guzmán con número de cuenta catastral U4112. Sí. ¿Alguno tiene alguna duda?

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.-** ¿Qué tan qué tanto es el flujo de esa vialidad y qué afecta para otras partes?

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE.** - De acuerdo a los planes parciales, esta es una proyección para una vialidad local con servicios. Eh, actualmente en el reglamento de zonificación no se cuenta con una vialidad. Ya está la clasificación no se encuentra de acuerdo con las normas. Para ello en físicamente todo esto ya está consolidado, hay construcciones y a la vez proviene de una subdivisión que se muestra aquí en el dictamen en donde viene siendo así. Este lote que está marcado viene siendo este lote.

Entonces, la subdivisión que se autorizó antes de la del registro del plan parcial tiene una incongruencia porque aquí se autorizó y después se proyectó una vialidad después de haberse autorizado la subdivisión.

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.-**

¿En qué tiempo se autorizó?

¿Cuándo fue la el plan parcial?



**C. ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** se inscribió en el 2013.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.-** Así es. La subdivisión fue en agosto del 2013 y se inscribió en noviembre.

**C. ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** Sí. Unos meses antes. Hubo una irregularidad a la hora de proyectar esa vialidad después de que se otorgó esta subdivisión.

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.-** No se consideró la subdivisión.

**C. ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ** Sí. No, no se contempló.

Y el análisis que hace de las vialidades es porque existe una estructura urbana que nos permite este la movilidad y el flujo alrededor. Hay vialidades.

Sí. En el en el contexto aquí del dictamen se menciona que entre esta vialidad y la que está proyectada y está físicamente de este fraccionamiento hay una distancia de 250 doscientos cincuenta metros, las cuales son las mínimas y recomendables para el desplazamiento, de pues ahora sí que, de toda la ciudadanía, tanto peatonales como ciclistas entonces esta vialidad no beneficia en esas zonas más, aparte pues perjudica todos los predios que están aquí construcciones, ¿no?

**C. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.-** Sí, indispensable pues que se vaya Sí, no es tan relevante, ¿verdad?

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.-** De acuerdo a la guía del tema de las vialidades y no está hecha, no está hecha, es una proyección y al tener la esta restricción por vialidad en ese predio pues le impide construir ahora sí que en 20% que viene siendo unos 2 metros a lo largo, pues es lo que se puede permitir construir tendríamos que comprarle si quisiéramos a ellos y a todos los que sean para comprarles para hacer una vialidad si fuera necesario, pues así mismo pues no se tiene continuidad porque al final de cuentas topa con esta manzana de la zapata, creo que se llama.

Bueno, entonces no es para que se inicié consulta pública solamente consulta pública. Entonces está probando hasta que pase el proceso.

**C. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.-** Sí. Ya, si hay alguien que tiene alguna recomendación, un comentario o algo que quiera aportar por el tema de esta situación de eliminar, entonces en la consulta pública ya estaría se estaría valorando. ¿Alguna duda o comentario?

Bueno, si no pongo a consideración de los integrantes de esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la



Tierra, para que quienes estén a favor de su aprobación lo manifiesten levantando su mano:

**Aprobado por unanimidad.**

**PUNTO NUMERO TRES.**

**C. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.-** Proponer estudiar, analizar, en su caso, de encaminar el contenido del oficio número 2-2025/00-258, que contiene la solicitud, a efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la modificación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco", una modificación al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 01, "Ciudad Guzmán", sub distrito 07 "CENTRAL CAMIONERA", con respecto a la totalidad del lote urbano baldío ubicado por la calle Hermenegildo Galenena sin número en la población de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, con número de cuenta catastral U049583 con una extensión superficial de 19,916.93 m<sup>2</sup> clasificando como área urbana, equipamiento regional a una reserva urbana a corto plazo, mixto central, intensidad alta. Cedo el uso de la voz nuevamente al arquitecto Braulio.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.-** De acuerdo a ese dictamen DOT-2025/0-258 va en el mismo sentido que el dictamen anterior, en donde solicito a la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra emita un dictamen de 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 Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 01, Ciudad Guzmán, sub distrito 07 y CENTRAL CAMIONERA". Con respecto a la totalidad del lote urbano baldío ubicado en la Calle Hermenegildo Galeana sin número en la población de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco con número de cuenta catastral U49583 con una extensión superficial de 19,916.93 3 m<sup>2</sup>, en el cual se encuentra clasificado como un área urbana con uso de equipamiento regional con su nomenclatura en el "Plan Parcial en la zona 234/AU a una reserva urbana a corto plazo, mixto central, intensidad alta con sus siglas RU-CP MC-4". Para tal efecto se hace conocimiento de las siguientes manifestaciones: mediante escritura pública número 84,295 ochenta y cuatro mil doscientos noventa y cinco de fecha 28 veintiocho de agosto de 2024 dos mil veinticuatro otorgada ante la fe del Licenciado César Alejandro Uribe, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 1 Uno de la Municipalidad de Juanacatlán del río, Jalisco, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública número 69 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que es titular del licenciado Víctor Hugo Uribe Vázquez, se hizo constar la formalización del permiso de subdivisión y contrato de permuta sobre el predio materia de presente dictamen. Dos. El predio de este dictamen técnico colinda con predios que tienen el uso mixto central de intensidad alta con sus siglas MC4. Se encuentra frente a una vialidad principal conocida



como Avenida Pedro Ramírez Vázquez, que permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, zonas centrales comerciales y de negocios, centros de empleo importante, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Esta viabilidad también permite enlazar vialidades regionales con la vialidad urbana y sirve para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores y colectoras locales. Además, este tipo de vialidades se recomienda usos de suelo como turístico hotelero, mixto central, comercios y servicios centrales, servicios a la industria y del comercio, equipamientos centrales, entre otros. No se pretende dar un uso predominante público, es decir, de equipamiento regional. Lo anterior de conformidad a lo dispuesto en los artículos 109, 149, 168 fracción II, 177.1 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. En el dictamen se inserta esta imagen que viene siendo una parte del plan parcial. La materia de dictamen viene siendo esto en color a su equipamiento y que mediante fecha del 4 cuatro de abril de 2025 dos mil veinticinco a las 10 diez de la mañana en las oficinas de Gestión de la Ciudad se celebró la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en el cual se aprobó por unanimidad la autorización de la elaboración del presente dictamen dirigido a esta comisión para la aprobación del inicio de la consulta pública y la convocatoria de la modificación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco Distrito 01 "CIUDAD GUZMÁN", sub distrito 07 "CENTRAL CAMIONERA" con respecto a la totalidad del predio urbano baldío ubicado en la calle Hermenegildo Galeana sin número oficial en la población de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco con número de cuenta catastral U49583 con una extensión superficial de 19,916.93 m<sup>2</sup> clasificado como un área urbana con uso equipamiento regional a una reserva urbana a corto plazo con un uso mixto central de intensidad alta. Lo mismo solicito, que la comisión someta una iniciativa al Pleno del Ayuntamiento para que se apruebe el inicio de la consulta pública, la convocatoria del Consejo Municipal y se someta a consulta pública el presente dictamen que tiene por objeto la modificación parcial que acabo de describir y también que la secretaria del Ayuntamiento certifique el inicio y la terminación de la consulta pública, instruya la Dirección de Ordenamiento Territorial, publicar el dictamen y la convocatoria del consejo en los estrados de presidencia, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia para que los miembros de la ciudad aporten sus comentarios, observaciones o algo que quieran aportar en esta modificación. Un lado esto, igual se presenta la misma convocatoria donde se hace la descripción de que se está solicitando la modificación al plan parcial de un equipamiento regional a un mixto central alta y lo vienen acompañado de planos poniendo en el contexto de manera general.



**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Porque conozco bien la historia del inicio de este proceso. Estos son los terrenos que se permutaron precisamente con motivo del terreno para aportarlo para la construcción de esta unidad médica para el Instituto Mexicano del Seguro Social. Son los terrenos en donde está, donde antes era el conocido como "CALLEJÓN". Esas superficies, esos terrenos formaron parte de esa permuta por el terreno que se eligió para aportarlo para este proyecto. Obviamente los terrenos que nosotros permutamos, el uso que tenían y que tienen actualmente en el plan, pues es un equipamiento porque eran parte del gobierno municipal como parte del equipamiento, parte de los compromisos obviamente que se adquieren y para que puedan desarrollar se tiene que hacer el cambio de uso de suelo para que ellos lo destinen de manera particular a los usos que lo decidan, obviamente de acuerdo a las características técnicas y de la propia zona. Entonces son esos dos terrenos, si los ubican físicamente donde estaba, que se utilizaba para estacionamiento, la canchita que está en una canchita que se utilizó para estacionamiento, parte la calle que viene siendo el ingreso al coto de ahí, recuerden, a la condesa y luego sigue la otra parte del terreno donde estaban estas naves, pues que prácticamente ya no existen y parte de la fracción del terreno que es un solo polígono, donde era el palenque de gallos. O sea, esos son las dos fracciones. ¿Por qué tenían ese uso?. Porque eran del del gobierno, que fue parte de la permuta que se autorizó en el mes de julio, recuerdo, julio o en agosto, ahí debe de venir en agosto y que se formalizó una escritura pública. Ese es el antecedente de esos predios.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Sí, aquí el predio, los predios son viene siendo este más que nada este de uso de 234/AU de uso equipamiento regional y las solicitudes para La consulta pública para que se pueda promover a un uso mixto central, intensidad alta. No sé si tengan algunas dudas.

Es esa calle arriba del cuadrado azul es la que entra la condesa, ¿no? O la esta es la colonia La Condesa viene siendo este el camino, el puentecito que hicieron aquí junto al palacio donde menciona la presidenta. Y el uso que están solicitando es para mixto central intensidad alta.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Me gustaría si pudieras ampliarnos, pues porque es mucho tecnicismo, o sea, ¿qué tipo de construcciones permite este mixto? Para saber qué es lo que podrían desarrollar, ¿verdad? pueden generar temas de plazas comerciales, temas de hoteles, temas de ahora sí que como tales locales comerciales o hasta a la misma vez temas de vivienda plurifamiliar en vertical, todo eso en una densidad alta.

Ahora sí que pueden hacer una gran plaza, unos locales o hasta fraccionamientos, como hemos visto últimamente de torres de departamentos ustedes y todo esto también aparte del tema del uso, solo es por la ubicación toda vez que se está se consolidada en la Avenida Pedro Ramírez Vázquez que es una vialidad principal a la vez por la por el tema de la



vialidad es compatible con todavía giros de turístico hotelero y hasta a través de servicios a la industria, comercios ya un poco más grandes, como si fuera la plaza que tenemos aquí por el sur, espacio de la feria algo similar y está un poquito más y eso está permitido, pues en ese sentido es que están pidiendo viable. Sí, todo eso es puede resultar de esta autorización en su momento de la modificación a suelo. Pero por donde está ubicado el inmueble, digo, es viable cambiarlo a lo que están pidiendo o sea sabemos que eso va a ser materia de la consulta y del proceso de cambio de uso de suelo, pero que, el particular está pidiendo de este que tenía de servicios equipamiento regional a este sí da por la zona en la que está, por las características de la vialidad, ahí se hace la justificación y descripción del tema de la vialidad y por la ubicación.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Ah, igual podría decir cuál es el número de la escritura que dice que es el dueño de acuerdo es la escritura número 84,295 ochenta y cuatro mil doscientos noventa y cinco de fecha del 28 veintiocho de agosto del 2024 dos mil veinticuatro incluso eh a mí me gustaría que le que pudieran ampliar también para el dato que vean en la propia escritura donde se firmó la permuta viene el antecedente de quién es, el propietario para que puedan revisarlo.

Pero eso se mandó en los dictámenes aquí. Es lo que estaba pidiendo, ¿no?

No, yo estoy pidiendo todavía algo previo para que tengan viene de la escritura de la permuta, ahí viene el antecedente y el nombre del propietario.

12

Es que era un equipamiento institucional porque era propiedad del gobierno, pero al solicitar el pues se hace, se completa el corredor que ya venía sobre la vía.

**C. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.** - Entonces tiene congruencia con el contexto que tiene esa y para mayor referencia artículo 109, 110 y 111 del reglamento de zonificación. pueden encontrar los usos mixtos, son los usos y las tablas de compatibilidad y todo para mayor entendimiento y en esta parte que ya está consolidado en la zona. ¿Alguien tiene alguna duda? No, bueno, si ya no hay ningún comentario, **pongo a consideración de los integrantes de esta comisión de inicien a favor de su aprobación lo manifiesten levantar su mano.**

Tres votos a favor. En contra. Ah, sí.

En contra la regidora Bertha Alicia Gómez Ramos.

Aprobado por mayoría.

**PUNTO NUMERO 4.- MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.-** Proponer, estudiar, analizar y en su caso dictaminar el contenido del oficio número DOT-2025/0-351 que contiene la



solicitud de efecto de someter a consulta pública dictamen técnico que tiene por objeto la modificación del "Plan Parcial y al Programa Municipal de Desarrollo Urbano" y al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 01, "Ciudad Guzmán", sub distrito 02 ISSSTE-SOLIDARIDAD" respecto del medio urbano con cuenta catastral U41626 localizado en la avenida Obispo Serafín Vázquez Elizalde en la Colonia Centro al oriente de Ciudad Guzmán con una extensión superficial de 239.03 m<sup>2</sup> clasificado como área urbana incorporada con un uso de espacios verdes abiertos y recreativos y barriales a un uso mixto, intensidad alta.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - En el dictamen que viene siendo el DOT-2025/0-351. En el mismo contexto, solicito a la a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emita un dictamen de carácter de iniciativa a Pleno del Ayuntamiento a efecto de que se someta a consulta pública el presente dictamen que tiene por objeto la modificación parcial al "Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Jalisco, "Distrito 01, "Ciudad Guzmán", Sub distrito 2, "ISSSTE- SOLIDARIDAD". Con respecto al predio urbano con cuenta catastral U41626 localizado en la Avenida Obispo Serrafín Vázquez Elizalde en la Colonia Centro al oriente de Ciudad Guzmán con una extensión superficial de 239.03 03 m<sup>2</sup> de acuerdo a escritura pública número 12442 de fecha 30 treinta de noviembre del año 2022 dos mil veintidós otorgada ante la fe del Licenciado Genaro Álvarez de Toro, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 2 dos de esta municipalidad y según Catastro Municipal una extensión superficial de 270.10 m<sup>2</sup> clasificado como un área urbana incorporada con uso de suelo, espacios verdes abiertos y recreativos barriales con su clave en el plan parcial con la zona 045/ AU en a un uso mixto densidad intensidad alta con sus siglas MD-4. Para tal efecto se realizan los siguientes antecedentes: Como se menciona, la escritura pública número 1244 de fecha 30 treinta de noviembre del año 2022 dos mil veintidós por el Licenciado Genaro Álvarez del Toro fue generada hacia la señora María Angélica Naranjo Gutiérrez y los suscritos hacia los suscritos María Graciela Cornejo González y Arturo Luis Juan Morales celebrando un contrato de compra-venta con respecto al predio citado en la fracción anterior con el número 432 letra D de la avenida Obispo Serfín Vázquez Elizal. En el mismo dictamen se presenta una ilustración de dónde encontraría el predio. Dos.- solicitaron un dictamen de trazos el día 7 siete de abril del año 2025 dos mil veinticinco sobre dicho predio, en el cual el 14 catorce de abril del año 2025 dos mil veinticinco se expidió el dictamen de trazos con el número de oficio DOT/2025/051, en donde aquí el Director de Ordenamiento en el cual señaló que el giro que solicitaba es un uso prohibido y no debe permitirse en el predio, por lo cual no se clasifica la categoría o uso de destino predominante, compatible o condicional por ser un tema de espacios verdes abiertos y recreativos barriales y que deberá de promover una modificación parcial al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano" y se agrega un



inserto en dónde se encuentra aquí; ahorita lo vemos en y que con fecha del 19 diecinueve de junio del año 2025 dos mil veinticinco a las 9 nueve de la mañana en las oficinas de Gestión de la Ciudad se celebró la Quinta Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, en el cual se aprobó por unanimidad la autorización para emitir el presente Dictamen Técnico dirigido a esta comisión, a efecto de que se someta a consulta pública la convocatoria y la modificación parcial al "Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 01 "Ciudad Guzmán" Sub distrito 02 ISSSTE-SOLIDARIDAD" consistente en la clasificación y uso de área urbana incorporada de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales a un uso mixto densidad intensidad alta. Asimismo, se inserta una justificación técnica que también nos proporciona aquí los interesados en donde una se encuentra en una localización estratégica del predio. El predio tiene como ubicación estratégica por la Avenida Obispo Serafín Vázquez Elizalde, esta viabilidad permite una conexión directa entre las áreas generadoras de tránsitos centrales, las zonas comerciales y de negocio, centros de trabajo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes de toda el área urbana. Esta vialidad permite ligar a otras vialidades principales como lo es la Avenida Gobernador Alberto Cárdenas y la Avenida José María González de Hermosillo, este tipo de vialidades principales se recomienda usos de suelo como turista y hotelero, mixto central, comercios y servicios centrales, servicios a la industria y al comercio, equipamientos centrales, espacios verdes abiertos, recreativos centrales, infraestructura e instalaciones especiales en los términos del artículo 168, 177, 426 fracción I del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, por lo tanto, se considera que es viable la modificación parcial a estos instrumentos de planeación citados que anteceden a un uso mixto distrital de intensidad alta de las normas de control de imagen urbana. El predio cumple con las normas de control de imagen urbana para un uso de mixto distrital intensidad alta. Cuenta con un frente de 27.23 23 m lineales y con una extensión superficial de 270.10 m<sup>2</sup> de acuerdo a Catastro Municipal. Por lo tanto, cumple con los lineamientos que se establece en la tabla del artículo 114 del Reglamento de Zonificación Municipal de la Regularización. **Los instrumentos** de planeación urbana no están asegurando el aprovechamiento racional eficiente y sustentable del premio en materia del presente dictamen. El predio nunca ha cumplido la función de un espacio verde abierto y recreativo barrial no se encuentra materializado ni programado para su ejecución a corto o mediano plazo, ya que se ya que no se trata de un espacio público, sino que se trata de una propiedad privada. En ese sentido, esta modificación contribuye a la regulación del territorio, permite la optimización y el rendimiento del suelo urbano, posibilitando el establecimiento de comercios y servicios que reduzcan el los desplazamientos motorizados de la zona. También promueve la densificación en el área y revitalizando las áreas urbanas con infraestructura existente y evitando la expansión controlada de la mancha urbana. La compatibilidad en el entorno urbano, el uso de suelo



mixto distrital de intensidad alta, es compatible con la vocación morfología y dinámica funcional del contexto urbano de la zona sobre la Avenida Obispo Serafín Vázquez Elizalde existe una gran mayoría de predios con uso mixto de densidad alta. Por lo tanto, es una tendencia consolidada de este uso de suelo sobre la vialidad de los beneficios sociales y económicos. Esta modificación parcial a estos instrumentos sobre el sobre el predio multicitado genera beneficios sociales y económicos. La captura de plusvalía urbana permite la generación de mejoras al entorno inmediato como la rehabilitación de banquetas, la dotación de mobiliario, el mejoramiento de alumbrados, vegetación y de drenaje sobre la elaboración del proyecto definitivo de urbanización. Sobre este punto no es viable para la modificación parcial a estos instrumentos toda vez de que manifiestan que no se pretenden realizar acciones materiales relativas a las obras de urbanización en los términos del artículo 237 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, ya que el predio en materia de presente dictamen se encuentra clasificado como un área urbana incorporada en los términos del artículo 72 fracción II inciso A del reglamento de zonificación de conformidad con los instrumentos de planeación urbana. Es decir, en la zona urbanizada ya se ya se concluyó con dicho proceso. Por lo tanto, solicito a esta comisión que se apruebe el inicio de la consulta pública, la convocatoria del Consejo Municipal de Desarrollo y se someta a consulta pública al presente dictamen que tiene por objeto a la modificación de uso de suelo de espacios verdes abiertos, y recreativos vecinal a un uso mixto distrital intensidad alta por un por un término de un mes para recibir de forma impresa 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 en el artículo 98, fracción 3 del Código Urbano cabe hacer mención que de acuerdo al acta de la quinta sesión ordinaria de fecha 19 diecinueve de junio del 2025 dos mil veinticinco, se precisó que el término de la consulta pública del dictamen sería por un mes, o sea, 30 días. Igual una vez que se ha aprobado por el Ayuntamiento el inicio de la consulta, que la Secretaria del Gobierno del Ayuntamiento certifique el inicio y la terminación el inicio y de la consulta pública, instruya la Dirección de Ordenamiento Territorial publicar el dictamen y la convocatoria del consejo en los estados de presidencia, las delegaciones y los lugares de mayor congruencia, presento igual la convocatoria en donde se hace la descripción del objetivo que es la modificación de espacios verdes a un mixto distrital intensidad alta. Se presentan estos mismos planos en donde se genera la ubicación, El predio se encuentra en este el lote que es de forma triangular por la avenida aquí como referencia tenemos enfrente la cartografía. Ese es el uso actual de espacios verdes abiertos y el uso que se solicita para la modificación sería a mixto distrital, aquí por la avenida tenemos una vialidad principal en donde se permiten tanto comercios centrales como están establecidos los distritales, los distritales son los que están en color café. Ese es el predio que están solicitando. Es la cuchillita esa que se ve, el triangulito aquí en este color del centro.



**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - ¿Pero ese también es propiedad privada y tenía como el otro?

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - ¿pero alguna vez fue propiedad municipal?

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Ahora sí que con los documentos que los presenta es propiedad privada.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Sí, sí. Escuche que de una persona les vendieron a los actuales dueños, ¿no? Sí, ahí estaban como referencia.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Había una construcción de un como si fuera una terraza o algo así físicamente.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Sí, eso sí. A ver, es donde está donde está lo de arboledas.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Yo es mi rumbo desde que yo me acuerdo de área verde.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Sí, pero tiene como no sé si alguna vez fue municipal y se la vendieron a la que le vendió a los dueños actuales, ¿no? Gutiérrez.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Ya me acordé de ese de ese terreno hicieron el coto, ese coto de los de Arboledas sin dejar áreas de donación parece recuerdo, no sé, en la parte del expediente que ya incluso se le había hecho una denuncia a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, porque cuando a los vecinos les venden, les venden con la idea de que ahí era un área verde. Incluso si lo vemos físicamente estaba está todavía un jardín donde recuerdo bien que dice el letrero, "ARBOLEDAS" y luego está ese, ya sé, una era otra cuchillita que también está al frente.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Bueno, es que sí tiene el uso de suelo, pero ya es un uso, o sea, ya es a comparación del punto anterior, el otro sí era de dominio público y el tema de aquí tiene actualmente el uso de como si fuera un espacio público, pero de acuerdo a los documentos es propiedad privada.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Y me acuerdo que en ese desarrollo efectivamente como lo hicieron como el condominio, lo de lo dejaron establecido, pero en realidad nunca fue una área un área verde, como que no sé si hubo algún tipo de engaño en aquel momento a los vecinos que compraron esa vivienda, porque han peleado mucho esas áreas, los vecinos de esa zona se han peleado muchísimo esas esas áreas.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Pues sí que nunca ha sido esta parte, nunca ha sido ni siquiera ha sido circulada.



**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - claro la de la esquina se estuvo clausurando muchas veces porque no tenía licencia, nunca lo y al final lo quitó y reportes por el ruido.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Sí, estos son los planos de la de la modificación parcial al "Plan Parcial" y estos son los planos de la modificación al programa municipal. Igual que aquí viene como un espacio público y áreas verdes en color verde y ya con este con esta modificación sería a un color rojo que viene siendo lo de comercios y servicios.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Dice que en la escritura tiene del 2022 dos mil veintidós apenas.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Sí, pero ya nunca lo escrituraron. Eso estoy segurísima de eso por eso es el conflicto en ese desarrollo se hizo quién vende en esa escritura fue María Graciela González, pero el desarrollador fue creo que Grupo Fernández.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ.** - Sí, es el objetivo de la consulta pública, que todos se deben a enterar de que estas son las solicitudes que se están presentando para una modificación al uso de suelo y ya se considera que hay algo irregular o tienen alguna situación sobre este predio porque es el momento de reconocerlo.

**C. MIRIAM SALOME TORRES LARES.** - Bueno, pongo a consideración de los integrantes de esta comisión de para que quien esté a favor de la aprobación del inicio de esta consulta. **Lo manifiesto levantando su mano. A favor, por dos integrantes en contra. Esto este punto no.**

**PUNTO NUMERO 5. MIRIAM SALOMÉ TORRES LARES.-** Proponer, estudiar, analizar y en su caso, terminar el contenido del oficio número DOT-2025/0-352 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" y al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, Distrito 01 en "Ciudad Guzmán", sub distrito 07 CENTRAL CAMIONERA", con respecto de La cuenta catastral urbana U49175 han estado en la calle Valle del Real sin número oficial en la colonia Valle del Sur al Poniente de Ciudad Guzmán con una extensión superficial de 2,889.07 m<sup>2</sup> clasificado como área urbana con uso de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales y a un uso habitacional densidad alta plurifamiliar vertical.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Sí, con referencia al dictamen número 2-2025/0-352, solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra emite un dictamen de carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento a efecto de que se someta a consulta



pública al presente dictamen que tiene por objeto la modificación parcial al "Programa Municipal de Desarrollo Urbano" y al "Plan parcial de Desarrollo Urbano en Jalisco", Distrito 01 "Ciudad Guzmán", sub distrito 07, "CENTRAL CAMIONERA" con respecto al predio con cuenta catastral urbana U49175 localizado por la calle Valle del Real sin número oficial en la colonia Valle del Sur al ponente de Ciudad de Ciudad Guzman con una extensión superficial de 2,889.07 m<sup>2</sup> de acuerdo a escritura pública número 24,212 de fecha 3 tres de febrero del año 2023 dos mil veintitrés otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Elizondo Verduzco, Notario Público Titular Número 6 de esta municipalidad y con una superficie de 2941.80 80 m<sup>2</sup> según recibo del pago del impuesto predial, clasificado actualmente como un área urbana con uso de espacios verdes abiertos y recreativos barriales con su clasificación en el plan parcial como la zona 275/ AU, EV-B a un uso habitacional de densidad alta plurifamiliar vertical por sus siglas H4-V y para tal efecto se realizan los siguientes antecedentes: Como lo mencioné, el día 3 tres de febrero del año 2023 dos mil veintitrés se celebra la escritura pública número 24,212 ante la fe del Licenciado Alejandro Elizondo Verduzco, mediante el cual la que solicita es Noelia Natalí Mané Contreras, adquiere la propiedad del predio identificado con la cuenta catastral U49175 de la de la calle Valle de Real sin número oficial con una extensión superficial de 2889.07 07 m<sup>2</sup>, Ahí mismo se inserta una imagen de localización de donde se encuentra el predio. Dos. - Solicitaron el un dictamen de trazos el 27 veintisiete de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro para se para que se precisaran las normas y lineamientos para el uso habitacional plurifamiliar vertical densidad alta con sus siglas H4-V, en el cual el dictamen de trazos con número de oficio TR129/24 de fecha de 2 dos de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro emitido por el director, el Arquitecto Rubén Medina Reyes, en el cual se señaló que el giro que solicitaba es un uso prohibido y no debe permitirse en el predio, por lo que no se clasifica en ninguna de las tres categorías como uso destino predominante compatible condicionado, en razón de que se encuentra clasificado con un espacio verde abierto y recreativo barrial. Y también se señaló que debería promover una modificación al "Plan Parcial de Desarrollo de Urbano" multicitado. Se inserta una captura ahí del plan parcial, Tres. - El 7 siete de febrero del año 2025 dos mil veinticinco se presenta solicitud de revisión de proyecto definitivo de urbanización para el cambio de uso de suelo dirigido hacia el Director de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, mediante el oficio 2-2025/0-167 de fecha 14 catorce de marzo del año 2025 dos mil veinticinco, se contesta la petición de revisión donde se hace la descripción de las observaciones, errores e inconsistencias del proyecto preliminar en el cual se reitera lo mencionado en el dictamen de trazos que acabo de mencionar sobre que tiene que promover una modificación parcial al plan parcial de desarrollo urbano. Cuatro. - La finalidad de esta modificación al uso del suelo del previo en cuestión es para realizar las gestiones correspondientes para la realización de un proyecto definitivo de organización. En consecuencia, da inicio a los trámites para la obtención de las licencias correspondientes para el desarrollo de un conjunto habitacional tipo vertical



bajo el régimen de propiedad en condominio. Cinco.- De fecha 19 diecinueve de junio del año 2025 dos mil veinticinco a las 9 nueve de la mañana en las oficinas de Gestión de la Ciudad se celebró la quinta 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 dirigido a esta comisión para que se a efecto de que se someta a consulta pública y la convocatoria las modificaciones al "Programa Municipal" y al "Plan Parcial del Distrito 01 "Ciudad Guzmán" sub distrito 07 "CENTRAL CAMIONERA" consistentes de cambiarle de un área urbana de espacios verdes abiertos y recreativos barriales a un área urbanizable con uso de suelo habitacional densidad alta plurifamiliar vertical. Por lo tanto, solicito a esta comisión emita un dictamen de carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento en donde se apruebe el inicio de la consulta pública y la convocatoria del consejo y se someta a consulta pública al presente dictamen que tiene por objeto la modificación descrita. Por lo que de acuerdo en la misma sesión del 19 diecinueve de junio del año 2025 dos mil veinticinco se precisó que el término para la consulta pública de este dictamen sería por un por un mes, igual a 30 treinta días. Se pide que una vez que se apruebe la consulta pública por el pleno del Ayuntamiento, la Secretaria de Gobierno del Ayuntamiento certifique el inicio de terminación de la consulta, instruya la Dirección de Ordenamiento Territorial publicar el dictamen técnico y la convocatoria del Consejo Municipal en los estados de presidencia, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población en los términos del artículo 98 y 251 del código urbano. Presento aquí igual la convocatoria con la misma descripción de la modificación de espacios verdes a una habitacional plurifamiliar vertical densidad alta y presento los planos en donde este es el estado actual de los planos parciales. Aquí se encuentra el predio con la clasificación de espacios verdes abiertos barriales a una habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4V.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Me gustaría a mí este porque conozco también la parte de la de la historia y los antecedentes de ese predio, esa son parte de las colonias que están en proceso de regularización esta colonia tiene pues más de 30 años esta Valle del Sur, cuando hacen ellos sus procesos sin consultar al municipio, a las direcciones técnicas correspondientes, este para poder llevar a cabo cualquier urbanización como cualquier particular, como cualquier desarrollador, dejan ahí dos superficies de terreno, pero se las adjudica El Ejido son parte de los de esta colonia forma parte de las 13 trece colonias que están en este proceso de regularización. Es decir, físicamente estaban como área verde pero El Ejido se las titula para él en una en una asamblea de El Ejido ambas y no solo de esas colonias que ser proceso de regularización se titulan todas las áreas verdes. Algunos títulos sí dentro de la propia asamblea se las se las titulan a favor del municipio, las que son para áreas verdes, pero otras más deciden titulárselas a favor del Ejido. Cuando se entra en el proceso de Claro que se armó un problema muy serio, pero entre los colonos



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**

**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

y El Ejido, porque nosotros pues nunca formamos parte de ese de ese proceso en ninguna de sus etapas como municipio. Entonces, cuando El Ejido se los titula, vende esa área que era destinada a área verde, El Ejido propio, la vende en particular. Y entonces llegan a y llegan a un acuerdo entre vecinos con el propio este ejido que iban a avalar entre ellos esa venta que habían hecho de esa adjudicación que se ha elegido y que la otra superficie de terreno se la iban a escriturar al municipio. Y en efecto esa ocurrió el resto en la otra parte esa ya la tenemos exactamente el otro cuadro ya está escriturado a favor del municipio y el otro no. Nosotros el Ejido se la transmite al a un a un particular a una particular. Entonces esa es la parte de la de la historia y en yo no recuerdo, pero debe de estar la escritura. Ahí viene copia de la escritura cuando a nosotros al municipio nos escritura el área que ya se había adjudicado el Ejido. Entonces más o menos este esta historia de estas 13 trece colonias que tenemos en proceso de regularización ha surgido más o menos este ha tenido esa misma dinámica, está más muchas otras. Entonces, ¿qué estamos haciendo en este proceso de regularización? recuperar y nos están donando, donando, pero el Ejido, porque el Ejido se les tituló, ¿no? Los colonos y entonces esta es la forma para que nos pudieran también a nosotros escriturar, pero eso fue con acuerdo entre vecinos y el propio Ejido.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Una pregunta. ¿Entonces, esto que ya se dieron o nos donaron?, ¿fue a través de títulos de Ejidales o ya directamente en escritura pública? Ya directamente el Ejido de su título generador de ellos hacia nosotros. Hacia nosotros. Así fue de esta parte. que vendrá esa esa conserva el suelo espacio, pero en el programa de regularización de las 13 trece colonias, hasta lo que llevamos ahorita, presidenta, lo que se firmó de los planos fue las calles, ¿verdad? No, sí, las calles, las calles, efectivamente, porque estos van a ser aparte, ¿no? Por escritura pública nada más para no revolverme lo que se firmó.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.**- Es correcto, porque hay algunas que ya dentro de su propio acuerdo de asamblea está muy determinado ahí en esas 13 trece colonias, cuáles dentro de su propia asamblea hicieron las determinaciones ellos de y que salieron títulos a favor del municipio, pero otros dijeron, pues no sé por qué razones y se las tituló directamente el Ejido, entonces, ahora el Ejido no las tiene nos las tiene que donar un proceso de algunas áreas que sí nos donaron, que fue en el periodo cuando estuvo, ¿no?, con la escritura, cuando estuvo este en el periodo de José Luis Orosco, estaba otro comisaría Ejidal y por ahí nos escrituraron varias áreas que se las había titulado ya el Ejido y esta es una y están dentro de esas 13 trece colonias, varios títulos salieron a favor de pues casi la mayoría de el Ejido.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Y nada más para puntualizar aquí, porque bueno, la sesión está grabada por cualquier circunstancia que aquí a la hora de este tipo



de fraccionamientos que ha venido haciendo de origen Ejidal, que ha venido siendo el Ejido sin respetar lo que dice La Ley Agraria, que desde ahí, desde el artículo 68 establece que debió tomar consideración a las leyes y normas de urbanización por parte y al municipio, pero se hizo sin esas circunstancias, entonces, estamos tratando de que se regularice, pero este sí aclarar que aunque aún que ellos han sostenido incluso en las asambleas que han realizado, que no tienen que considerar al municipio ni las reglas de urbanización, el artículo 68 en relación con el 47 de la del reglamento de titulación de solares urbanos establece que debe respetarse las reglas de urbanización y que debe de considerar el municipio en la toma de decisiones.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Bueno, tan es así que todos los mines en una asamblea y hay muchos de aquí de Zapotlán este que cliente que fue incluso funcionaria que intervino en esas en esa asamblea del Ejido donde ellos se titulan como solares no solo esto, "El Lienzo Charro, Casino" y muchos bienes estos que en ese tipo de estaba destinada.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Como dice que aquí todavía está en el tema del cambio de propiedad y la propiedad privada, el predio ya salió la escritura del dominio,

**C. CLAUDIA MARGARITA GOMEZ ROBLES.** – Como se cambió a tierras de asentamiento humano, imagino, es lo que hace que sé que se vuelvan los títulos y salgan el dominio de Ejido, ahí les va terrenos Ejidales.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRETAS.** - Exactamente había un certificado parcelario a partir de ese certificado parcelario, como dice la síndica, este, adoptan el dominio pleno, sacan un título de propiedad y es de ahí que la parte luego subdividen, pero y en otros como este caso es de asentamientos humanos, como tú bien lo dices, y entonces El Ejido es el que tiene la titularidad de todos los de todas las de todos los solares, Cuando no son zonas parceladas.

**C. MIGUEL MARENTES.** - Sí, creo que adelante y físicamente en este cuadro que se va iniciar la consulta pública actualmente, ¿qué hay o que nada? Es un es un lote.

**C. CLAUDIA MARGARITA GOMEZ ROBLES.** - Sí. Pues no ya hay construcción de arquitecto en el que está promoviendo uso,

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - ¿no? Hasta donde tengo un conocimiento tiene una autorización para mejorar el terreno. Concusión, no tiene nada de movimiento de esto ahora sí que por el tema de luz de espacios verdes no lo limita.

**C. CLAUDIA MARGARITA GOMEZ ROBLES.** -Sí, me imagino que está cercado, delimitado.



**ARQ. BRAULIO MAURICIO GOMEZ.** - No creo que aquí no tiene no tiene cerca.

Sí, pero ahora sí que por el uso de espacios verdes lo limita a hacer construcciones, por eso promueve la modificación.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - No tiene ninguna licencia ni para construir departamentos, casas ni locales, nada.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Pero aquí no estamos haciendo un trabajo bueno de conservar los espacios verdes, está sembrando la ecología, todo lo que tiene que ver y vamos a quitar espacios verdes para poner construcciones, como dice aquí, de alta densidad en un edificio vertical.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Ahí lo que pasa es de que como es propiedad privada, al final de cuentas el asentamiento es irregular establecieron ciertas áreas que a lo mejor eran destinadas para espacio público en los planes parciales. De acuerdo a los planos e información que se cuenta en las direcciones, se establecieron que, ¿sabes qué? Estaban destinadas, aunque el plan no fue autorizado por el Ayuntamiento en la colonia, ¿sabes qué? destinarlo como para espacios públicos que viene siendo aquí los dirigidos, pero pues ahora sí que como vemos en el punto anterior eh resulta que si tienen si es propiedad privada, pues tienen al menos a los documentos que me presentan es propiedad privada y así hay varios casos en donde en algunas colonias está como espacios verdes, pero tienen títulos de propiedad o tienen escrituras.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Ahora, si nosotros quisiéramos destinar, pues tendríamos que comprarlo pues para darle un uso para lo que viene establecido.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - De nuestra parte como municipio esta área es el área, digamos, área de donación para destino y ahorita lo tenemos destinado con el uso de espacios verdes recreativos barriales. Sí, así es. Y ese queda pues ese de nosotros, ¿no? Desde del municipio. Sí, se puede decir entonces, arquitecto, más o menos en cumplimiento, ¿qué porcentaje es esto de eh se puede con relación a la colonia?

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - No va a ser menor del 10% estableciéndolo con las normas actuales y sería menos del 10%. Asimismo, el proyecto que pretende realizar esta persona que es de departamentos, pues tiene que cumplir con el 16% de total. Entonces, a lo mejor considerando que este 16 % tiene que dejarlo dentro de lo que está, pero ya al menos este predio de este ahora sí que promovente va a estar regular dentro de una colonia irregular que actualmente que es la colonia.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** – Entonces estamos cayendo ahí en la contradicción, si el periodo la colonia es irregular, el edificio va a ser regular. Entonces, primero se tiene que regularizar la colonia y después darle el permiso de está solicitando estas personas es



una cola una negativa a la construcción y a este tipo pues eh previa que fue en una anterior esta solicitud que le que se le recomienda entonces que lo haga a través de transformar el plan de modificación. Entonces, nosotros tenemos que modificarlo para que se construyan en una ley regular.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Pues ahora sí que en el dictamen de tras se estableció que lo que solicita actualmente por el uso solo es prohibido, no es viable. Así y para que pueda hacer ser viable y a la vez si es interés de esta persona, pues tiene que promover un proyecto definitivo y a la vez la modificación que es materia de este de este momento

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** – Si, y la subdivisión y promover la licencia de urbanismo.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Sí, sí. Ahora, en días pasados acabamos de anunciar que efectivamente la parte de la área ya está estructurada la que falta para el proceso de la regularización el tema de las calles y que efectivamente el tema de las calles este ya es pasado no pues ya se firmaron todos está ya en tema del proceso de RAN y ahí sí este una cosa es que está lo del plan y la parte de las autorizaciones, pero recordemos que esa colonia tiene cuántos años no tiene y todos con licencia de construcción y todos con registro de toda la construida está construida toda la Colonia Valle del Sur del que si acabamos de hacer una se autorizó una obra porque en la propia asamblea del Ejido se autorizó que todas esas fracciones fueran ya como vialidades, que eso nos permitió que se autorizara esa obra de Valle, no recuerdo el nombre, Valle Encantado. Así es, así es que es donde sobre esa vialidad donde ya está asignada por la asamblea que es una que va a ser destino de habilidad pública. ¿Qué falta? La formalización que nos sucede ya se hizo el plano, son los que se firmaron.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Así es, Falta el proceso en el RAN De ahí van a salir, presidenta, nada más para puntualizar. Salen títulos. Tienen que salir títulos, ya desde el RAN.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Es correcto. ¿Y qué es lo que sucede? que lo que nos pasa en Coret, las colonias que fueron todas las expropiadas desde el 85. ¿Saben cuántas escrituras tenemos de las calles de la de medio de la media? No tenemos ninguna porque a través de la de la historia nunca, pero sí están reconocidas como vialidades dentro de las propias cartografías y los netos de expropiación. Si no, no podríamos a dar ninguna licencia, ningún permiso, ninguna obra pública y no podríamos hacer absoluta. Tan es esa que esa calle de Valle pues la autorizamos y aprobamos si está en la calle, está la calle porque está exactamente está reconocida como tal ya en el plan y en un acuerdo de



asamblea y este proceso de los planos ya nada más es la determinación de los cuadros de construcción y demás con el objeto que si tengamos títulos a favor del municipio.

Así es, pero media ciudad es exactamente lo mismo en los diferentes estos procesos que hay de titulación y demás.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Cuando sea equidad o sea expropiación el tema de aquí de que puede ser una colonia regular, pero los predios pueden tener ya el regular.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Con la copia, tiene una coipa para que dé una vez este se quede.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** Sí. Esta es la modificación, el estado actual y la modificación al "Plan Parcial", Y aquí viene siendo lo del Programa Municipal, El uso es de espacios públicos y áreas verdes en color verde, así más remojado. Lo que está en color gris es solamente la zonificación primaria, simplemente sea y se pasaría igual aquí.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.**- O sea, aquí están pidiendo se modifica el plan y el programa.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ .** - Sí, así es porque en el programa aparece igual con espacios públicos. Entonces todo para que haya congruencia tanto lo Zonificación Secundaria, Zonificación Primaria que eso no cambia. Sí, dígame.

**C. MIGUEL MARENTES.** - Y el hecho de que sea plurinomial vertical, digo, porque la colonia pues son no es este en ese sentido, ¿no?

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ .** O sí eh la consulta pública va en este sentido de que como es en una zona igual que en todos lados, ¿sabes que es una zona unifamiliar y quieren desarrollar un condominio, una torre de departamentos plurifamiliar, si hay alguien que justifique o haga alguna observación, un comentario, "Ah, ¿sabes qué? no vemos por esto, esto, esto y expone unas situaciones ya con documentos válidos, eh legislación, reglamentos, todo eso, pues ya se somete al consejo para su valoración y si es suficientemente la justificación que pone cada uno.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Yo sí también nada más quiero preguntar en la parte del proceso, ya viene la justificación que si hay la capacidad para adaptar los servicios de agua y drenaje.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ** Esta no es la etapa todavía.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - ¿no? Pero como la autorización que se va a dar para el cambio de suelo, donde ya se va a permitir una verticalidad de una torre de



departamentos, este en sí tendría que haber la parte este de los de los la parte técnica de los servicios, lo he dicho, el papel puede aguantar lo que sea, pero la insistencia siempre es el cambio de uso suelo, donde ya estamos pudiéramos permitir la verticalidad este y no tenga las eh la disponibilidad de los servicios. Me gustaría que se replanteara bien eso porque para cualquier cosa, por ejemplo, en los otros cambios que se han dado, las infraestructuras están en las características y aquí las características al incrementar la densidad y autorizar el cambio de uso de suelo, este, el tema de la disposición nada más únicamente del tema de las factibilidades este de los recursos. Claudia y también Carla también en el consejo, en el momento del proceso del consejo, porque aquí pues va a iniciar y en el consejo tendrán que aportarse principalmente el tema de los estudios, temas de riesgo, factibilidad para saber si el uso que estamos pensando que puede darse puede ser viable o no.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Yo creo, bueno, si me permites, presidenta, yo considero que como dice el arquitecto Braulio, a lo mejor ahorita ni el código urbano ni el reglamento de unificación para esta etapa procesal lo establece. Sin embargo, creo que para eso sería el Consejo de Desarrollo Urbano, donde bueno, yo también soy parte y sería considerar que, si ya se va a tomar porque esto va a ser, estamos viendo que esto va a ser con muy consecuente, ya que casi todos los urbanizadores están queriendo la verticalidad y tenemos que alta. Sí. Entonces, eh a lo mejor sería en el caso en concreto que Ciudad Guzmán, o sea, como muy concretizado la zona, pedirlo desde el consejo. Esto independientemente que yo pedir en su momento en el consejo también que por parte de Participación Ciudadana se le diga y les explique a las mesas directivas donde se empieza a hacer esto para que vengan a la consulta y si es una oponerse o que venga para que después no nos digamos no supe, no dije, o sea, en qué son estos procesos, porque realmente son procesos muy técnicos, ¿de acuerdo? ¿Verdad? que si cuesta a trabajo tienes que meterte estudiar así mucho para poder comprenderlo entonces a la ciudadanía en general pues son temas a lo mejor densos, ¿no? Que no pudieran este resolverlos, Claro que pueden, pero si hay que avisarles así casi tocarles en la puerta de que se va a hacer estos movimientos para que se digan legalmente notificados. Yo creo que así no habría ninguna sorpresa ni ninguna cuestión de que no se les quiera informar. Entonces, a lo mejor, no sé, también la arquitecta con la experiencia y el arquitecto que es el secretario técnico del consejo. Y eso digo porque tampoco recuerdo que hay una regla que lo prohíba, de que el consejo tome ciertas determinaciones concretas porque es ciudad, porque es esta zona, que se refieran concretamente a esta área y digamos queremos que la convocatoria además traiga esto, que nos arrime esto o que salga esto para la consulta y tener esos antecedentes porque si bien dicen se aprueba el cambio de uso de suelo, piden la licencia de urbanización y me dicen, "Bueno, no me la diste, pero ya me el cambio de uso de suelo".



**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Una situación que estuvimos abordando en la sesión, la quinta sesión del consejo, donde varios eh tan solo del tema de riesgos, Protección Civil y SAPAZA decían, "Oye, ¿en qué parte pues vamos a entrar?"

Hasta ahorita es nada más la petición de la de la consulta. Es correcto. Si supongamos que llega a proceder el tema de la modificación del plan parcial, ya es en un H4V. Eh, cuando generen el proyecto definitivo van a ocupar la esta las factibilidades de todas las dependencias. Si alguna dice que no, o porque ya sabes qué, hay insuficiencia o tan SAPAZA dice, no alcanzo a darte servicios va a ocupar obras complementarias. Ah, bueno, pues sabes qué, te voy a mandar, necesito un pozo desde acá o sabes qué, genera la línea, no, no, no te conectes a la que está de aquí, sino que genera una nueva línea de tal ubicación para poder dar servicios. Esa sería la etapa hasta en el proyecto definitivo porque consulta, ¿no?

**C. MIRIAM SALOME TORRES LARES.** - Sí. En el consejo anterior yo puse la pregunta en la mesa y sí me contestaron e incluso el colegio, no recuerdo de arquitectos pues se comentó, dijo, "No, hasta la revisión preliminar le dije, bueno, no es que no es la autorización de un proyecto, es la autorización del cambio de si bien, como dice la licenciada Claudia, no hay una norma que nos diga dónde podemos pedir, pero puede ser una determinación del consejo y la puerta

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - avugo a eso, por favor, a que así se haga para tener un visto bueno.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Y meterlo al reglamento, un acuerdo para para el Consejo Municipal donde para ser especificado para tema de verificar.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Sería Protección Civil, Medio Ambiente.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - Porque si una si en el consejo en el pleno y la consulta pública se aprueba la modificación en la factibilidad dice negativo, no podemos dar alguna licencia, pero hasta en el consejo se determinó eso de que ahorita por el momento no es la etapa, pero yo creo que sí es importante modificar en el criterio.

**C. BERTHA SILVIA GOMEZ RAMOS.** - Yo este no me considero como obviamente no se dé la materia, sin embargo a mí se me eh da pues que si ya hubo un dictado que no se autorizó y hoy se quiere autorizar, aunque sabemos que es irregular todavía, por los motivos que sean es irregular, pues deberíamos de esperarnos a que se regularice y entonces ver darle esa oportunidad porque ya si alguien en una administración anterior se lo negó porque hoy tendríamos que dárselo si todavía no se cumple con una etapa de regularización de esos predios, aparte del agua, si no mal recuerdo, tenemos que tener mucho cuidado en eso porque la licenciada Judit sí dijo que no más tenemos agua para 6 años en una reunión



que tuvimos hace unos días. Entonces, eso es algo delicado porque en una construcción vertical no vamos a hablar que van a vivir dos o tres familias, no sé ahorita arquitecta, ¿hasta qué número de pisos están? La densidad depende hay mucha es que se le puede.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Lo que en ese foro efectivamente, pero están en el diagnóstico. Ella habló de lo que precisamente ese es la tendencia para eso es el estudio, pero no se ha determinado. Ella explicó que efectivamente por eso yo hice en el tema de la disponibilidad de los servicios, porque puede ser infraestructura que sí haya, pero que esté faltando el abasto. Lo que sí decirles que estamos ahorita en el proceso de perforación que ya están por terminarse, uno ya tuvimos el aforo, lo fue muchos más litros de los que esperábamos, pero eso no viene para hacer un gasto de agua, todo lo contrario, es para poder regular el desabasto que ha habido en la zona este Sur Suroriente y Surponiente, que es de ese pozo de agua se abastecen ahí mucho de esas zonas. Este me queda claro que es el inicio de la consulta, no se está decidiendo. Señores, esta es la petición. Opónganse todos los que quieran oponerse justificadamente, incluyendo la dependencia, todas dependencias. Este es un tema abierto para estos no puedo. Entonces, este, a lo mejor nada más recordarles a las dependencias de la consulta de las parece que así hay que hacerlo para que todo el mundo se entere este porque sí son procesos de verdad son super complejos este y solamente los que están más familiarizados en llevar a cabo urbanizaciones y procesos se puede a lo mejor comprender la magnitud que puede impactar una toma de decisión. Pues yo creo que en ese sentido podría ponerse en consideración y que a través de y que a través del consejo obviamente se analicen eso, se analicen todos los temas que deban de revisarse, pues para tiene que ser el debate.

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - De todo lo que expuse, aparte de todos los comentarios, ¿tienen alguna duda ahorita? Okay.

**C. MIGUEL MARENTES.** - No más una está escritura de este ya es de este predio ¿no?

**ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZALEZ.** - NO. Es de la que está solicitando la modificación.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - La pido yo el lunes a patrimonio y les subo una copia del municipio. Porque me dice la presidenta que haya la firmó.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - La recuerdo porque yo la firmé. Este, la firmamos fue cuando estaba yo como síndica municipal, porque estoy Sí, tiene pena los dos años. Estoy segura. Estoy segura de que eso ocurrió. La que nos titulan a nosotros en el municipio.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - ¿Se tituló en su momento como área de sesión para destino?, o nada más donación.



**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - no recuerdo, pero es un cómo no recuerdo, no como donación este para como algo de servicio público, como parte de las lo que nos ocurre como ahora eh equiparado como en el proceso de comur. ¿Cuáles te escrituran? Las ya las que dejaron. Esa es la verdad, ¿verdad? las que no se han acabado y que, si pasan otros 30 treinta años y le seguimos echando ahí pateando la bola, pues nos van a quedar nada de áreas y no a nosotros para las para las colonias.

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.**- Pero también viene y no bueno porque yo estoy consciente que tiene que crecer la ciudad, tiene que..

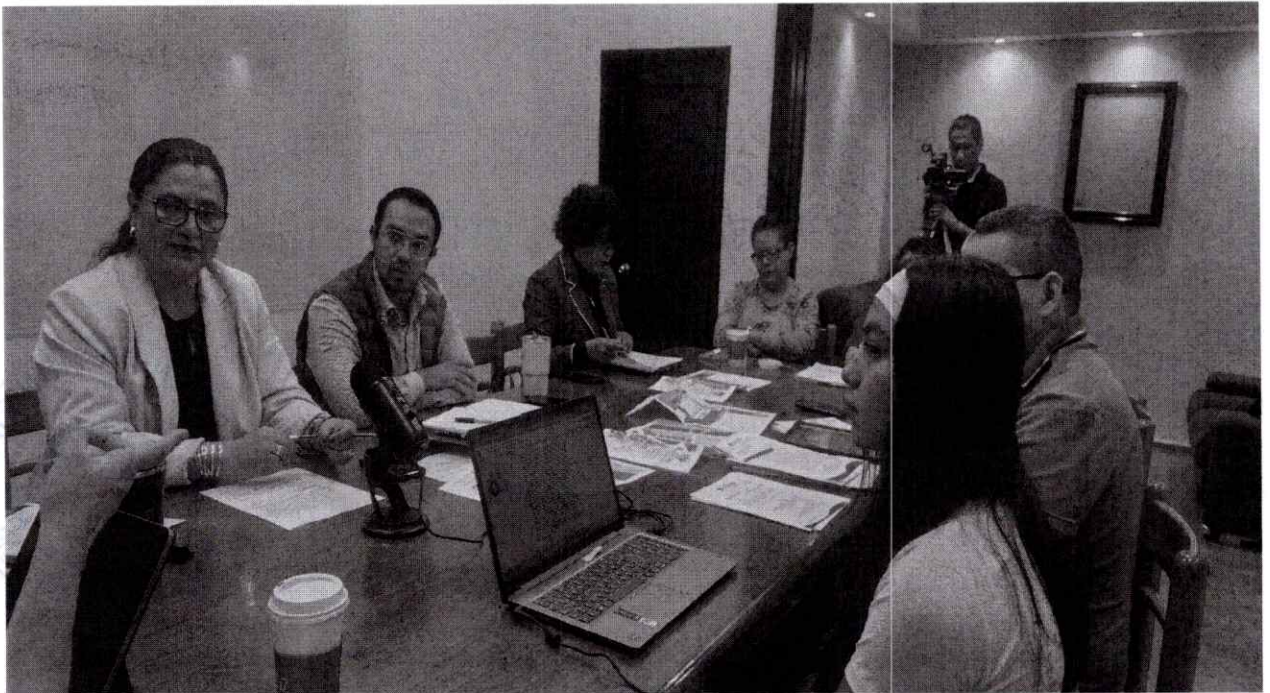
**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - No pues si supiera la el déficit que hay de vivienda también este y es un derecho y es un derecho constitucional de derecho humano también el de la vivienda

**C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ.** - Hay que garantizar que las viviendas esté también en un plan que se garantice su protección y un desarrollo adecuado de las personas.

**C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.** - Claro, y de acuerdo a las políticas de vivienda y a los estudios técnicos, porque por más que nos pueda gustar o no gustar o por sentido común creer que sí o que no, creo que los estudios son los que van a poder determinar dónde sí, dónde no y qué es lo que se podría ejecutar en un momento determinado. Sí, ya ahora sí que en este caso cuando se soliciten el proyecto definitivo, pues tienen que garantizar el tema de todos los servicios y solucionar todos los errores, mitigar todos los riesgos y todo eso. Así es. Si no, no procedería. Claro.

**C. MIRIAM SALOME TORRES LARES.** - Bueno, si algún otro comentario, si no hay ningún otro comentario, pongo a consideración de los integrantes de esta comisión **para que quienes estén a favor de su aprobación lo manifiesten levantando su mano. Tres votos a favor y uno en contra, aprobado por mayoría.**

**CLAUSURA.** - Y siendo las 10:48 del día 2 dos de agosto de 2025 dos mil veinticinco, se da por concluida la exposición de esta novena sesión ordinaria de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, procediendo a su correspondiente dictaminación y posterior enviando los trabajos a la consideración del Honorable Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco para su discusión y aprobación.





SALA DE REGIDORES

Atentamente:

Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. 2 de agosto de 2025.  
Comisión Ejecutiva Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana  
y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Arq. MIRIAM SALOMÉ LARES.  
Presidenta.

Lic. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.  
Vocal.





**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**  
"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

Lic. MIGUEL MARENTES.  
Vocal

Lic. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.  
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde al acta de **sesión extraordinaria 9** de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra celebrada el día 2 de agosto del año 2025----- CONSTE.

\*MSTL/mgpa.