



Regidores Zapotlán el Grande

**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO
P R E S E N T E:**

Quienes motivan y suscriben **C. J. DE JESÚS GUERRERO ZUÑIGA, LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES; ARQ. ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO, C. EDUARDO GONZALEZ y PROF. JOSÉ LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ**, en nuestro carácter de Regidores integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en los artículos 115 Constitucional fracción I y II, 1, 2, 3, 73, 77, 85 fracción IV y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1,2,3,4 punto número 25, artículos 5,10, 27, 29, 30, 34, 35 y 50 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios; así como en lo que establecen los arábigos 37, 38 fracción XV, 40, 47, 64, 87, 92, 99, 104 al 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; al amparo de lo dispuesto, presentamos a la consideración de este Pleno: **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA; que propone modificación de densidad;** de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES:

I.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 establece que los Estados adoptaran para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre; la Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 80, 88 y relativos establece la base de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco que reconoce al municipio personalidad jurídica y patrimonio propio; estableciendo los mecanismos para organizar la administración pública municipal; la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables reconoce al municipio como nivel de Gobierno, base de la organización política, administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco.

II.- Es obligación del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, observar y hacer cumplir las disposiciones que establece la Constitución Política del Estado de Jalisco, las leyes reglamentarias expedidas por el H. Congreso de la Unión, particularmente la normatividad aplicable al Desarrollo Urbano.

III.- Toda vez que se recibió oficio 0370/2017, enviado al C. Regidor J. Jesús Guerrero Zúñiga, por parte del Director de Ordenamiento Territorial, Arq. José Luis Covarrubias García, el cual emitió un Dictamen Técnico que pone a consideración de la Comisión Edilicia de Obras Públicas; Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra la propuesta de modificación de la densidad del predio rustico denominado parcela 244 Z1 P9/14, con número de Cuenta

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx

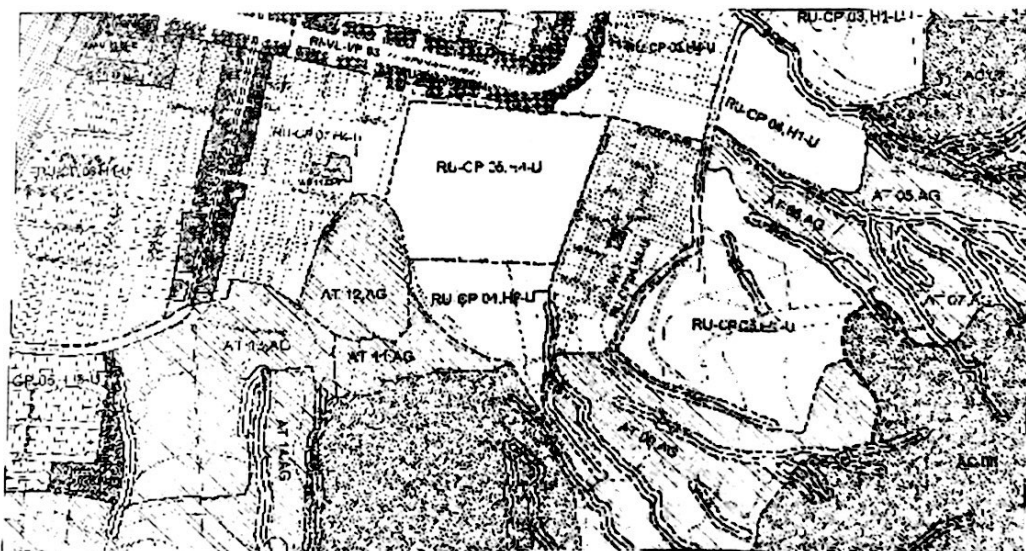




Regidores Zapotlán el Grande

Catastral R002807, ubicada al sur de la Ciudad (Antes Ejido de Ciudad Guzmán por adopción del dominio pleno) entre los Fraccionamientos Pueblos de Jalisco, clasificado como Reserva Urbana a corto plazo, **(RU-CP 04, H2-U)** Habitacional Unifamiliar Densidad Baja de conformidad al Plan Parcial Distrito 1 Ciudad Guzmán, Sub-Distrito 2 "ISSSTE-SOLIDARIDAD", del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, Jalisco, cuya solicitud es autorizar el cambio de densidad de dicho predio clasificado como Habitacional Unifamiliar densidad Baja H2-U, para quedar con densidad Habitacional Unifamiliar densidad Alta H4-U.

Motivado por solicitud del ciudadano José Guadalupe García Barajas mediante oficio del 25 de Abril del presente año, donde solicita la reconsideración de la clasificación del predio antes mencionado, por tratarse de afectaciones al predio de su propiedad de conformidad con la falta de congruencia de la última modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, y en el sentido de que se emitió un Dictamen de Trazos, Usos y Destinos bajo oficio número TR- 359712 de fecha 03 tres de Julio del año 2012 dos mil doce, emitido por la Administración Pública Municipal 2010-2012 donde se le determina una clasificación de uso de suelo (RU- CP 03, H4, U EV-4- EI- 4) (RU-CP) Reserva Urbana a corto plazo (H4-U) Habitacional densidad alta unifamiliar (EV- 4) Espacios verdes abiertos y recreativos (EI-4) Equipamiento Institucional. Distrito 1 Ciudad Guzmán Sub distrito 2 Issste- Solidaridad, de manera que con la última modificación del plan de desarrollo, los predios alrededor se encuentran clasificados con densidad alta H4 y solamente su predio fue clasificado con densidad baja H2, recayendo en los supuestos del artículo 139 fracción I y II del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cdt. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores Zapotlán el Grande

IV.- Tomando en consideración el punto anterior, se transcribe en forma íntegra el contenido del oficio número 370/2017 que contiene el Dictamen técnico emitido por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial que describe la motivación de los siguientes puntos a consideración y se anexa al presente oficio:

".....ASUNTO: Propuesta de Modificación de Densidad

Por este conducto me permito comentar a Usted que el Sr José Guadalupe García Barajas conjuntamente con el Arq. Rubén Medina Reyes, en su calidad de Propietario del predio y Director Técnico del Proyecto respectivamente solicitaron mediante oficio del 25 de Abril del presente año a esta Dirección de Ordenamiento Territorial Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos para el predio rustico denominado parcela 244 Z1 P9/14), con número de Cuenta Catastral R002807, ubicada al sur de la Ciudad (Antes Ejido de Ciudad Guzmán por adopción del dominio pleno) entre los Fraccionamientos Pueblos de Jalisco y 1° de Agosto, con una superficie de 19,501.76 mts 2, conforme a la escritura 8579 de la Notaria No. 1 del Municipio de Zapotiltic Jalisco, a efecto de llevar a cabo una Acción Urbanística con el nombre de "LOMA VERDE" por consiguiente, y en respuesta a lo solicitado se emitió el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos mediante oficio TR-050/17, en el cual se certifica que el predio en cuestión se encuentra clasificado como Reserva Urbana a corto plazo, (**RU-CP 04, H2-U**) Habitacional Unifamiliar Densidad Baja de conformidad al Plan Parcial Distrito 1 Ciudad Guzmán, Sub-Distrito 2 "ISSSTE-SOLIDARIDAD", del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, Jalisco, siendo **PROCEDENTE AL USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U)**, en cuyo Dictamen se establece entre otras cosas lo siguiente de conformidad al Código Urbano para el Estado de Jalisco:

".....Art. 251. Cuando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código....."

De este modo, no obstante que los promotores aún no presentan el Proyecto Definitivo de Urbanización, solicitaron a esta Dirección de Ordenamiento Territorial mediante oficio sin No. de fecha 10 de Mayo del 2017 la reconsideración del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos ya señalado en lo que se refiere a la Modificación de la Densidad del predio de H2-U Habitacional Unifamiliar Densidad Baja a H4-U Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, argumentando lo que en su escrito se expone y que se agrega como anexo 2

Cabe señalar como antecedentes lo siguiente:



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx



Regidores

Zapotlán el Grande

1.-La Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano Administración 2010-2012, a solicitud del Sr. José Guadalupe García Barajas emitió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Especificos mediante Oficio TR-359/12 para la Parcela 244 Z1 P9/14 en el cual certifica que EL PREDIO SE ENCUENTRA CLASIFICADO CON Uso del Suelo RU-CP(Reserva a Urbana a Corto Plazo) 03, H4-U,(Habitacional Unifamiliar Densidad Alta) EV-4 (Espacios Verdes Abiertos y Recreativos) El-4(Equipamiento Institucional), por lo que se emitió **DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS PROCEDENTE PARA USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA UNIFAMILIAR**, mismo que se agrega como anexo no.3,

2.- Así mismo, con fecha 3 de Junio del 2016, se recibió escrito signado por el Arq. Rubén Medina Reyes, en su carácter de Director Técnico del Proyecto (Anexo No. 4) solicitando la RATIFICACIÓN del DICTAMEN DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS TR-359/12 con el propósito de seguir avanzando en los tramites respectivos, por lo que en respuesta a su solicitud mediante oficio 0493/2016 (Anexo No. 10) se le informo que no es procedente la RATIFICACION solicitada en razón de que el DICTAMEN TR-359/12 ya no tiene validez legal por haberse modificado el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO en el mes de Marzo del 2015 del cual se derivó, en los términos del Código Urbano para el Estado de Jalisco en su Art 284 punto B, Fracción III, mismo que a la letra dice:

.....Artículo 284.

A. *Quienes proyecten realizar obras de edificación, deberán solicitar ante la Dependencia Municipal la certificación de usos y destinos, para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los programas y planes municipales de desarrollo urbano; misma que se realizará mediante dos tipos de dictámenes:*

I. *El dictamen de usos y destinos, mediante el cual se certificará la clasificación y utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información, y*

II. *El dictamen de trazo, usos y destinos específicos fundados en el plan de desarrollo urbano de centro de población y en su caso, en el plan parcial de desarrollo urbano, donde se precisaran las normas y lineamientos para la elaboración del plan de urbanización, el proyecto definitivo de urbanización o el proyecto de edificación, así como las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado.*

B. *Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir estos dictámenes, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:*

I. *Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;*

II. *La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;*





Regidores Zapotlán el Grande

III. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal en tanto no se modifiquen o cancelen los planes o programas de los cuales se deriven; y

IV. Recibida la solicitud se expedirán los dictámenes solicitados, en un plazo no mayor de una semana. ▾

Si la Dependencia Municipal no expide los dictámenes en los términos que se establecen en el plazo señalado, el promovente podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero de este Código.

En razón de lo anterior, para el efecto de continuar con los tramites de la Acción Urbanística Loma Verde y en virtud de haber sido modificado El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 2 ISSSTE- SOLIDARIDAD, del cual se deriva el Dictamen TR-050/17 procedente para Uso Habitacional Densidad Baja, el Promotor solicitó la RECONSIDERACIÓN de dicho Dictamen en lo que se refiere a la Modificación de la Densidad de H2-U Densidad Baja a H4-U Densidad Alta, para lo cual agrega a su escrito los siguientes Documentos:

- a.- Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad para el Servicio de Energía Eléctrica
- b.- Factibilidad del Sistema de Agua Potable de Zapotlán SAPAZA, en la que se establece que las instalaciones con las que cuenta el organismo son adecuadas para la prestación de los servicios tanto para la Red Hidráulica como para la Red de Alcantarillado de Aguas Residuales para un **Uso del suelo H4-U Densidad Alta Unifamiliar**
- c.- **Factibilidad Ambiental mediante oficio 301/2015 del cual se desprende lo siguiente:**

*".....Teniendo además que el uso del suelo que tiene el predio RU-CP 04, H2-U, resulta compatible con el proyecto a desarrollar, mismo que es considerado como Acción Urbanística Mayor, contemplando la inclusión de **64 lotes** distribuidos en 4 manzanas. No obstante pudo advertirse que el proyecto a desarrollar ha sido planteado en Uso del suelo de alta densidad, siendo que el uso del suelo es el citado anteriormente, además de que el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos que ha sido expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, es de fecha 3 de julio del 2012, por lo cual resulta que ha habido modificaciones en cuanto a la densidad permitida en el predio,..."*

Señalando además en el mismo Dictamen de Factibilidad Ambiental que el predio se encuentra ubicado dentro de las Unidad de Gestión Ambiental (UGA) AhVi2 023-23A del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco con Uso del Suelo predominante de Asentamientos Humanos, **por lo que se emitió Factibilidad Ambiental Positiva Condicionada** en virtud de que el impacto ambiental dentro de la zona será mínimo y el uso del suelo es compatible con la Acción Urbanística a desarrollar.

Por lo tanto, Toda vez que fue analizada su solicitud de cambio de Densidad, de H2-U a H4-U y después de haber sido valorados todos los documentos aportados, consideramos





Regidores Zapotlán el Grande

procedente su solicitud en razón de que se advierte que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 2 ISSSTE-SOLIDARIDAD se da el supuesto señalado en el Art 139 Fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que a las letra dice:

“...Artículo 139. Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
- II. **Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incoasteables;**
- III. Se presenten propuestas de los ciudadanos con base en una consulta pública debidamente autorizada a razón de que las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas requieran de innovación urbana; o
- IV. Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo....

Interpretando que el Plan Parcial es Omiso y existe una falta de congruencia en sus disposiciones, por ubicarse la parcela en una zona de Uso habitacional de Densidad Alta, así como por haber sido Dictaminado anteriormente como Habitacional de Densidad Alta, por lo que se hacen las siguientes proposiciones:

- a) Autorizar el cambio de Densidad solicitada de H2-U a H4-U
- b) Integrar su Proyecto Definitivo de Urbanización conforme al procedimiento establecido en el Código Urbano, así como en el Reglamento de Zonificación y Control Territorial de Zapotlán el Grande, Jal.
- c) Actualizar todas las Factibilidades, inclusive la Factibilidad Ambiental.
- d) Desarrollar su Proyecto de Lotificación ajustándolo a lo señalado en el estudio de Integración Urbana que propone lotes con superficie promedio de 140.00 Mts², con frentes mínimos de 7.00 y fondo de 20.00 mts, con el objeto de tener un menor impacto ambiental en el entorno así como también para requerir menor volumen tanto en el suministro de Agua Potable como en el Desalojo de Drenaje Sanitario.

Por todo lo anteriormente expuesto, esta Dirección de Desarrollo Territorial emite **DICTAMEN TECNICO PROCEDENTE para la Modificación de la Densidad de H2-U a H4-U para el predio denominado Parcela 244- Z1- P9/14 ubicada al Sur de la Ciudad, propiedad del Sr. José Guadalupe García Barajas** y Condueña en los términos propuestos sometiéndolo a la consideración de la H. COMISION EDILICIA DE OBRAS PUBLICAS Y PLANEACION URBANA para su análisis y valoración en los términos del Art 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.





Regidores Zapotlán el Grande

Sin otro particular a que hacer referencia, agradezco su atención suscribiéndome a sus órdenes para cualquier aclaración sobre el tema planteado. **A T E N T A M E N T E. "SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION". "2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACION DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1917 DONDE INTERVINO EL ZAPOTLENSE JOSE MANZANO BRISEÑO".**

Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco; A los 21 días del mes de Junio del año 2017. **ARQ. JOSE LUIS COVARRUBIAS GARCIA.** Una firma ilegible. Una rúbrica.

DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL....."

CONSIDERANDOS:

En virtud de lo anterior se cumplen con los requisitos técnicos y legales, fundados en el Dictamen técnico de Factibilidad emitido por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XIV, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 82, 84 fracción II, 251, 139 fracción I, 140 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad con los artículos 18,19 ,21 y 22 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, en relación con lo dispuesto por los artículos 64, 106 y 107 del Reglamento interior del Ayuntamiento, los integrantes de la Comisión Edilicia de Obras públicas, Planeación urbana y Regularización de la tenencia de la tierra; en sesión de comisiones celebrada el día 23 veintitrés de Junio del año 2017, **hacemos nuestro el dictamen y anexos presentados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, mismos que se INCORPORAN AL CUERPO DEL PRESENTE COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO,** el cual se aprueba por unanimidad de sus integrantes, por lo que se procede a emitir los siguientes puntos de acuerdo, **proponiéndose para su discusión y en su caso aprobación** dictamen que contiene el siguiente

RESOLUTIVO:

PRIMERO.- Se Aprueba la **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DISTRITO 1 Ciudad Guzmán, Sub-Distrito 2 "ISSSTE-SOLIDARIDAD", del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, Jalisco,** con fundamento en los artículos 139 y 140 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SEGUNDO.- Se aprueba y autoriza la modificación de la densidad del predio rustico denominado parcela 244 Z1 P9/14, con número de Cuenta Catastral R002807, ubicada al sur de la Ciudad (Antes Ejido de Ciudad Guzmán por adopción del dominio pleno) entre los Fraccionamientos Pueblos de Jalisco, clasificado como Reserva Urbana a corto plazo, **(RU-CP 04, H2-U) Habitacional Unifamiliar Densidad Baja** de conformidad al Plan Parcial Distrito 1

Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx





Regidores Zapotlán el Grande

Ciudad Guzmán, Sub-Distrito 2 "ISSSTE-SOLIDARIDAD", del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, Jalisco, por Reserva Urbana a corto plazo, **(RU-CP 04, H4-U)** Habitacional Unifamiliar **Densidad Alta**.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría General para que en conjunto con la Dirección de Ordenamiento Territorial lleven a cabo la publicación y consecuentemente la certificación de dicha actualización aprobada en el punto primero de los resolutivos, para publicarse por estrados en los lugares visibles de la cabecera municipal y en la Gaceta Oficial del Municipio por el término de 20 veinte días a partir de la fecha de la autorización para que lleve a cabo los efectos legales correspondientes de conformidad con los artículos 82 y 84 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y los artículos 21 y 22 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

CUARTO.- Notifíquese a los C.C. Presidente Municipal, Secretario General, Síndico, así como al Director de Ordenamiento Territorial, para los efectos legales a los que haya lugar.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, JULIO 24 DE 2017

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, donde intervino el zapotlense José Manzano Briseño"

J. JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA.

Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

MARÍA LUIS JUAN MORALES

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO

Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.





Regidores

Zapotlán el Grande

EDUARDO GÓNZALEZ

Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de
Obra Pública, Planeación Urbana y
Regularización de la Tenencia de la Tierra.

JOSE LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ

Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de
Obra Pública, Planeación Urbana y
Regularización de la Tenencia de la Tierra.

JJGZ/cego
C.c.p.- Archivo.



Av. Cristóbal Colón No. 62, Centro Histórico, C.P. 49000,
Cd. Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jal. Tel: (341) 575 2500
www.ciudadguzman.gob.mx