

En Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, siendo las 19:05 diecinueve horas con cinco minutos del día martes 20 veinte de junio del año 2023 dos mil veintitrés, y con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 47 fracción III, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se reunieron en la Sala de Ayuntamiento ubicada en la planta alta de la Presidencia Municipal, los Regidores del Ayuntamiento Constitucional 2021-2024 dos mil veintiuno, dos mil veinticuatro, para efectuar Sesión Pública Extraordinaria de Ayuntamiento No. 58 cincuenta y ocho. - - -

PRIMER PUNTO: Lista de asistencia, verificación de quórum e instalación de la Sesión. - - - - -

C. Secretaria de Gobierno Municipal Claudia Margarita

Robles Gómez: Buenas tardes Señores Regidores, vamos a dar inicio a esta Sesión de Ayuntamiento, permitiéndome como primer punto pasar lista de asistencia. C. Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez. C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras. Regidores: C. Yuritzi Alejandra Hermosillo Tejeda. C. Ernesto Sánchez Sánchez. C. Diana Laura Ortega Palafox. C. Víctor Manuel Monroy Rivera. C. Jesús Ramírez Sánchez. C. Marisol Mendoza Pinto. C. Jorge de Jesús Juárez Parra. C. Eva María de Jesús Barreto. C. Laura Elena Martínez Ruvalcaba. C. Raúl Chávez García. C. Edgar Joel Salvador Bautista. C. Tania Magdalena Bernardino Juárez. C. Mónica Reynoso Romero. C. Sara Moreno Ramírez. Señor Presidente, le informo a Usted la asistencia de los 16 Integrantes de este Ayuntamiento, por lo cual certifico la existencia de quórum legal para llevar a cabo esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento No. 58 cincuenta y ocho. ***C.***

Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez: Muchas gracias compañera secretaria. Una vez cubierto este requisito imprescindible para llevar a cabo esta sesión declaro formalmente instalada esta Sesión Extraordinaria de

Ayuntamiento número 58 cincuenta y ocho, proceda al desahogo de la sesión señora secretaria. - - - - -

SEGUNDO PUNTO: Lectura y aprobación del orden del día. -

PRIMERO.- Lista de asistencia, verificación de quórum e instalación de la Sesión. - - - - -

SEGUNDO.- Lectura y aprobación del Orden del Día. - - - - -

TERCERO.- Dictamen de la Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, que pone a su consideración la autorización de donación anticipada de áreas de cesión de vialidades primarias respecto del predio urbano bajo cuenta catastral U042008. Motiva el C. Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez. - - - - -

CUARTO.- Clausura de la Sesión. - - - - -

Secretaria de Gobierno Municipal Claudia Margarita Robles Gómez: Queda a su consideración el orden del día, para que quiénes estén a favor de aprobarlo en los términos propuestos, lo manifiesten levantando su mano.... **16 votos a favor, aprobado unanimidad.** - - - - -

TERCER PUNTO: Dictamen de la Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, que pone a su consideración la autorización de donación anticipada de áreas de cesión de vialidades primarias respecto del predio urbano bajo cuenta catastral U042008. Motiva el C. Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez: **C. Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez:**

HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO
P R E S E N T E: *Quienes motivamos y suscribimos*
PRESIDENTE MUNICIPAL MTRO. ALEJANDRO BARRAGÁN SÁNCHEZ, SINDICO MUNICIPAL LIC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS y REGIDORA TANIA MAGDALENA BERNARDINO JUAREZ, en nuestro carácter

de 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 fracción I y II de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos; 1, 2, 3, 73, 77 y 85 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 175, 176 fracción II y 178 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 125, 37 fracción VI, 38 fracción X, 50, 82 fracción III, 84 fracción I inciso c) de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios; 72, 78, 167, 168 y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco; 37, 38 fracción XV, 40, 47, 64, 87 fracción IV, 92, 107 y 109 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, presentamos a la consideración de este Pleno el **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, QUE PONE A SU CONSIDERACIÓN LA AUTORIZACIÓN DE DONACIÓN ANTICIPADA DE AREAS DE CESIÓN DE VIALIDADES PRIMARIAS RESPECTO DEL PREDIO URBANO BAJO CUENTA CATASTRAL U042008** de conformidad con los siguientes: **ANTECEDENTES: I.-** El día 03 de mayo del año en curso, se reunieron en las Oficinas ubicadas en el edificio “CUSPIDE” de esta Ciudad, el Gerente y Subgerente de Zona de la Empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. Lic. Víctor Hugo de la Cerda Vázquez y Lic. Laura Patricia García Pineda, respectivamente, el Representante legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V. y el Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, Ing. Omar Francisco Ortega Palafox, para dialogar respecto a la

posibilidad de establecer en este Municipio, un WALMART cuya inversión aproximada es superior a los \$280´000,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), precisamente en la parcela número 235 Z1 P9/14 del Ejido de Ciudad Guzmán, ahora predio urbano propiedad de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., marcado sin número en la Avenida Gobernador Ingeniero Alberto Cárdenas Jiménez, en la Colonia Centro de esta Ciudad, registrado bajo número de cuenta catastral U042008, con una extensión superficial de 29,710.95 metros cuadrados, según se desprende de la Escritura Pública número 34,289, pasada ante la fe del Notario Público número 4 de esta Ciudad, Licenciado Eduardo Páez Castell, de 31 de marzo del año 2020 dos mil veinte. **II.-** Posteriormente, en el mismo mes de mayo, se llevaron a cabo diferentes reuniones en las cuales participaron la Directora de Gestión de la Ciudad, Arq. Miriam Salome Torres Lares, el Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Ruben Medina Reyes y la Síndico Municipal, Lic. Magali Casillas Contreras, así como el Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, Ing. Omar Francisco Ortega Palafox con la finalidad de evaluar y autorizar el procedimiento de donación anticipada respecto de las áreas de cesión de equipamiento equivalentes al 13% de la superficie total (bruta). **III.-** Como resultado de dichas reuniones, con fecha 05 cinco de junio del año en curso, el citado Director General de Desarrollo Económico, Turístico y Agropecuario, giró el Oficio número 113/2023, a la Directora General de Gestión de la Ciudad, Arq. Miriam Salome Torres Lares, por medio del cual, solicitó lo que a continuación se transcribe textualmente: **"Acreditar el pago del 13% (trece por ciento) correspondiente a las áreas de cesión, de conformidad con los Art. 175 y 176 del código urbano de Jalisco. Referentes a la parcela No. 235 Z1 P9/14 del Ejido**

de Ciudad Guzmán, de la cual nos hemos referido en reuniones anteriores. Todo este proceso de presentación y autorización ante la comisión edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de tenencia de la Tierra, y en su caso el pleno del cabildo debe estar autorizado a más tardar el día 23 de Junio del año en curso. Si no cabe la posibilidad de que esta inversión de más de \$280,000,000.00 (Doscientos ochenta millones de pesos) pueda venirse abajo. Siguiendo los pasos Jurídico Administrativos correspondientes.” Cabe mencionar, que el Ing. Omar Francisco Ortega Palafox, previene que el “23 de Junio del año en curso”, representa la fecha fatal que NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. estableció para que CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., contara con todos los requisitos de orden administrativo, entre los que se incluye la donación anticipada que es motivo del presente dictamen, para hacer factible la suscripción del contrato de arrendamiento que entre dichas personas morales se llevaría a cabo respecto de la parcela en la que se establecerá la empresa Walmart. IV.- Mediante oficio número OT 0466/2023, fechado el 12 doce de junio del presente año, el Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Rubén Medina Reyes, solicitó al Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., la **FORMALIZACIÓN DE LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN para destinos de manera anticipada de las siguientes áreas: 1.- LA FRACCIÓN 1 Y/O VIALIDAD PRINCIPAL. VIALIDAD PUERTO VERACRUZ CON UNA SUPERFICIE DE 1.500.90 M2, 2.- FRACCIÓN 2 Y/O VIALIDAD PRINCIPAL. AV. CARLOS PAEZ STILLE, CON UNA SUPERFICIE DE 1,100.78 M2, 3.- FRACCIÓN 3 Y/O VIALIDAD LOCAL. VIALIDAD PUERTO TAMPICO, CON UNA SUPERFICIE DE 1,240.42 M2. Lo anterior tomando en consideración lo siguiente: 1.- El contenido del Oficio número**

SUB-081/2019, emitido el 23 veintitrés de diciembre del año 2019, por el entonces Director de ordenamiento Territorial, Arq. Sergio Alejandro Ruiz Lazaritt, el cual contiene el **DICTAMEN PROCEDENTE DE SUBDIVISIÓN EN CUATRO FRACCIONES** del inmueble que aquí nos ocupa, para quedar como sigue: ***FRACCIÓN 01.- CALLE PUERTO DE TAMPICO** ***FRACCIÓN 02.- AV. CARLOS PÁEZ STILLE,** ***FRACCIÓN 03.- CALLE PUERTO VERACRUZ y,** ***FRACCIÓN 04.- RESTO DE LA PROPIEDAD.** 2.- Lo dispuesto por los artículos 175, 176 fracción II y 178 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como los diversos 72, 78, 167, 168 y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco. V.- En respuesta al oficio OT 0466/2023, el Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., emitió el oficio número 058/2023, de fechado el día 14 de junio de 2023, mediante el cual acepta formalizar el proceso de la entrega correspondiente al 13% trece por ciento de la superficie total del predio que aquí nos ocupa, adjuntando los documentos necesarios para continuar con el trámite correspondiente. VI.- Con fecha 19 de junio del 2023, se llevó a cabo la sesión ordinaria número 17 de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana, y Regularización de la Tenencia de la Tierra, en la cual se analizó y dictaminó la autorización de donación anticipada de áreas de cesión, emitiendo el presente Dictamen para su aprobación, con sustento en los siguientes

C O N S I D E R A N D O S: I.- Que el Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande Jalisco es competente para conocer y autorizar sobre la Formalización de la entrega de las áreas de cesión al municipio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II inciso a) y III inciso i) de la Constitución Federal, 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3,

73, 77 y 85 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 175,176 fracción II y 178 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 125, 37 fracción VI, 38 fracción X, 50, 82 fracción III, 84 fracción I inciso c) de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios; 72, 78, 167, 168 y 479 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco

II.- Que una vez analizado el contenido de los oficios que dieron origen al presente asunto, se advierte, lo siguiente: A) Que lo que se pretende, es la entrega anticipada al Municipio de las áreas de sesión de un inmueble propiedad de la CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., con la finalidad de que ésta pueda llevar a cabo la celebración del contrato de arrendamiento con la empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. y esta, posteriormente, pueda instalar una sucursal en esta ciudad. B) Que de conformidad al artículo 167 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, el sistema interurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y se clasifican en **Sistema vial primario y Sistema vial secundario**, el sistema vial primario, se divide en Viaductos y Vialidades principales y el Sistema Vial Secundario en Vialidades colectoras; Vialidades locales de servicio; Vialidades locales menores; Vialidades tranquilizadas; Vialidades Peatonales y Ciclo vías; C) Que la **Vialidades principales**, son aquellas que servirán como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permiten un enlace directo entre los principales espacios generadores de tránsito, zonas comerciales y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. D) Que

según con lo establecido en el artículo 479 del citado Reglamento, **LAS VIALIDADES PRIMARIAS CONTEMPLADAS EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO QUE AFECTEN A UN PREDIO Y NO ESTÉN CONTEMPLADAS EN LOS PROYECTOS PRESENTADOS POR LOS PARTICULARES, SERÁN TOMADAS A CUENTA CONTRA LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO** las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización, así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes o programas de desarrollo urbano siempre y cuando sean de prioridad estratégica para el municipio. Para tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de urbanización para ser autorizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial. E) Que la urbanización del suelo y el desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, mismas que se clasifican en: **I. Cesiones para equipamiento:** corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y **II. Cesiones para vialidad:** éstas corresponden a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio que en el caso presente se hará de forma anticipada. A) Que la donación anticipada de áreas de cesión de equipamiento se refiere al acto de transferir espacios designados en los planes urbanísticos para la construcción de infraestructuras y equipamientos de uso público, como parques, plazas, áreas verdes, centros deportivos, centros educativos, entre otros. B)

Que la donación anticipada de áreas de cesión para vialidad se refiere al acto de transferir la propiedad de terrenos destinados a la ampliación, construcción o mejora de vías públicas al municipio de manera voluntaria y anticipada. Estas áreas de cesión para vialidad son espacios designados en los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para construcción de infraestructuras y equipamientos de uso público, como calles, avenidas, carreteras u otras infraestructuras viales, entre otros. **III.-** Bajo esos preceptos legales, y tomando en consideración, que el inmueble donde se pretende instalar la empresa NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V., **se encuentra afectado por un Área de Restricción por vialidad local y de servicio (RI-VL VLS), conocida como calle Puerto Tampico y dos áreas de restricción por vialidad principal, conocidas como Av. Lic. Carlos Páez Still y calle Puerto Veracruz, DE CONFORMIDAD AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO y que dicho inmueble es de los considerado como una **Zona Comercial y de Servicios de Cesión para Equipamiento**, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 480 del Reglamento de Zonificación y de Control Territorial de Zapotlán el Grande, Jalisco, la cesión al Municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar en los términos del artículo 175, 176, 183, 185, 186, 245 y 246 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por tanto, **LA SUPERFICIE MATERIA DE DONACIÓN ANTICIPADA ES FACTIBLE DE ACEPTARSE Y SER TOMADAS A CUENTA CONTRA LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.** **IV.-** Aunado a lo anterior es importante considerar que el establecimiento de un centro comercial como lo es NUEVA WALMART DE MÉXICO S. DE R. L. DE C.V. en nuestra Ciudad resulta estratégico, dado que ello conlleva una**

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

consumidor: La entrada de Walmart en nuestra ciudad aumentaría la competencia en el sector minorista local. Esto puede ser beneficioso para los consumidores, ya que se generaría una mayor oferta y opciones de compra. La competencia podría incentivar a otros minoristas locales a mejorar sus servicios y ofertas, lo que finalmente resultaría en una mayor calidad y mejores precios para los consumidores.

V.- Finalmente, cabe señalarse que esta forma de donación anticipada permite al donante participar activamente en la planificación urbana y contribuir al enriquecimiento del entorno local, garantizando la disponibilidad de espacios para el disfrute y beneficio de la comunidad. Por todo lo anteriormente expuesto, se ponen a su consideración los siguientes:

RESOLUTIVOS: PRIMERO. - SE APRUEBA LA CESIÓN ANTICIPADA que por ley corresponde al Municipio, de acuerdo al oficio **OT 466/2023**, suscrito por el Director de Ordenamiento territorial, Arq. Rubén Medina Reyes y en virtud de la **aceptación de la entrega anticipada de áreas de cesión para destinos por parte del Representante Legal de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V. SEGUNDO. - SE AUTORIZA a la Síndico Municipal, Lic. Magali Casillas Contreras**, para que en nombre y representación de este Ayuntamiento, **suscriba los documentos jurídicos necesarios para la recepción legal de las vialidades principales descritas en el cuerpo del presente Dictamen y su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad. TERCERO. - INSTRÚYASE a la Secretario de Gobierno Municipal, Mtra. Claudia Margarita Robles Gómez**, para que en términos de los artículos 84 fracción II inciso e) y 86 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, **emita la declaratoria de incorporación correspondiente y se sirva publicarla por una sola vez en la Gaceta Municipal.**

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

ATENTAMENTE “2023, AÑO DEL 140 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DE JOSE CLEMENTE OROZCO” COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. MTRO ALEJANDRO BARRAGAN SANCHEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL, “FIRMA”. LIC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS, SÍNDICO MUNICIPAL, “FIRMA”. REGIDORA TANIA MAGDALENA BERNARDINO JUAREZ, “NO FIRMA”. -----

C. Secretaria de Gobierno Municipal Claudia Margarita Robles Gómez: Queda su consideración este dictamen para alguna manifestación respecto de la misma. **C. Regidora Sara Moreno Ramírez:** Muy buenas tardes secretaria, sindica, presidente municipal, compañeros, asesores que nos acompañan, medios de comunicación, empresarios, servidores públicos. Quiero comentarles que siempre voy a apoyar y siempre voy a estar a favor de todo lo que sea bueno para el Municipio, conozco el tipo de empresa al que ustedes pertenecen por supuesto se de esta empresa Walmart que se viene, la cantidad de millones que invierte en nuestra ciudad, sé que la plusvalía va a aumentar, sé que van a dar muchos empleos, que van a dar impuestos y que eso va a beneficiar al municipio también, jamás nos vamos a cerrar a eso. solamente comentarlo, y también comentarles a mis compañeros que así como damos el apoyo a grandes empresas pues que también lo hagamos con los pequeños comerciantes, con los medianos, con los artesanos, estar muy de cerca con la

Canaco, con Coparmex, para pues así darles una atención generalizada a cada uno de ellos es cuánto. **C. Regidora Tania Magdalena Bernardino Juárez:** Coincido con los comentarios de la compañera Sara, con respecto al gran impacto económico que una empresa como esta puede traer a la ciudad, a mí solamente me surge una inquietud veo que las áreas de cesión que se están considerando son vialidades públicas, son calles, como la calle Puerto de Veracruz, Carlos Paez Steel y Puerto de Tampico, me pregunto si esto no se contrapone con el plan de desarrollo urbano que ya tiene la ciudad y si no habrá alguna afectación en cuanto al tránsito y para los vecinos, es cuánto. **C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras:** Buenas tardes. Para comentarle compañera, son calles que están consideradas como vialidades primarias, ya están consideradas así dentro del plan parcial al que corresponde este predio, dentro del propio Código Urbano y el propio Reglamento de Zonificación como lo acaba de exponer aquí el presidente está considerado que puedan tomarse en cuenta como parte de áreas de cesión cuando haya vialidades primarias, y también cuando haya una afectación a un alineamiento como es el caso, entonces las fracciones que está refiriendo aquí es un tema de ampliación de vialidad que es para darle continuidad y cumplir con lo que ya está establecido, en el plan parcial de desarrollo que corresponde donde está el predio, y así lo refiere incluso uno de los anexos que acompaña por parte de la dirección de Ordenamiento Territorial, que son los que nos dan la fe y la constancia que está considerado y por lo tanto es posible que se puedan recibir como parte de las áreas de cesión ¿qué pasaría si no si el empresario dijera no nosotros como autoridad no lo no lo recibimos? Entonces si tuviéramos nosotros que aperturar una vialidad tendríamos que pagarla, es una es un derecho que le asiste a un urbanizador, que

quiera desarrollar y se ha hecho pues en diferentes ocasiones porque está dentro del marco de la de la ley Entonces no hay ningún tema ni ningún inconveniente al respecto. no sé si quede aclarado. **C. Regidora Diana Laura Ortega Palafox:** Muy buenas tardes Presidente, Secretaria, Síndico compañeros regidores, regidoras, a nuestros invitados especiales que nos acompañan el día de hoy, directores, jefes medios de comunicación. Mi comentario solo va enfocado a felicitar a las direcciones generales que hicieron posible este tipo de iniciativa, la dirección general de desarrollo económico turístico y agropecuario, la dirección de gestión de la ciudad, a toda el área jurídica que hizo posible la donación de este terreno como tal y estoy segura que este tipo de proyectos en especial el Walmart pues va a beneficiar y va a hacer un crecimiento en el desarrollo económico de todos los Zapotlenses. es cuánto. **C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras:** Para complementar lo que lo que les acabo de expresar, el día que tuvimos la sesión de comisión de obra en parte de los anexos que z tuvimos a bien analizar dentro de la propia comisión viene el oficio número OT/0466/2023 donde está este documento está suscrito por el Arquitecto Rubén Medina Reyes y en su página número dos habla y hace el inserto de la clasificación del predio, está enmarcado el predio y marca las vialidades que se están señalando que son las que son vialidades principales o primarias y viene inserto en los anexos que se les agregó para la para la celebración de esta sesión de Ayuntamiento como en la propia sesión de comisión de obra, Es cuánto. **C Regidor Víctor Manuel Monroy Rivera:** Muchas gracias secretaria. Buenas tardes compañeros del Cabildo y público en general que nos acompaña, Preguntarle al autor de la iniciativa presidente municipal, ¿toda la fracción va a ser comercial verdad? O sea, no va a haber habitación no va a haber

posibilidades de que vaya a haber una parte nada más, los casi tres hectáreas van a ser construcción de Walmart verdad. Entonces ahí si aplicaría el porcentaje, ya existe una subdivisión en la cual pues está el Puerto de Tampico que es una vialidad local, que para manejar su prioridad estratégica se requiere el proyecto definitivo de urbanización, para poderle solventar esos 1,242 mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están que pueden acreditarse, contra áreas de donación, no vienen los planos autorizados de la subdivisión y en todo caso faltaría el proyecto definitivo de Urbanización, porque ese es el que implicaría en todo caso el cálculo de la de las áreas de donación, la resultante de la misma, la acreditación de la misma, falta eso, para poder acreditar que estas áreas de sesión para destinos, se pueden tomar a consideración por vialidades y poderlas recibir de manera anticipada, si ya hay una vialidad por puerto de Tampico, van a quedar dos fracciones dividiendo la tienda, eso eso es lo que en todo caso se observa y que bueno el proyecto definitivo de Urbanización tendría que estarse presentando también para poder revisar los cálculos como tal, porque estamos hablando de que ya hay superficies preconcebidas, pero las vialidades principales son tres tipos, hay que ver qué tipo de vialidad es, de la vialidad principal, la vialidad local de servicios, ahora se llaman vialidad subconectoras, entonces faltarían el proyecto definitivo de urbanización para que pudieran en todo caso acreditarse el proyecto definitivo de urbanización pues requerirá de otros procesos. **C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras:** Me permito aclarar o comentar sobre el tema, que como integrante de la comisión de obra, ahorita se está tomando en cuenta el porcentaje que es el 13% de acuerdo a lo que está establecido, en el tema del uso obviamente es una donación anticipada y sabemos que está condicionado al momento que tramiten en una licencia de

urbanización, siendo el caso que dijeran ellos quiero hacer un cambio de uso de suelo y ahora por algo no voy a construir el Walmart y ahora voy a desarrollar algún habitacional o demás, sabemos que en un en un habitacional el porcentaje de las áreas de donación que deben de dejarse es el 16% eso está claro, en qué momento pudiera hacerse el cambio de que tuvieran la obligación de dejar más áreas de sesión cuando presenten su proyecto definitivo de urbanización y como consecuencia se vaya a expedir la licencia en el proyecto de Urbanización es donde van a establecer lo que van a edificar al final, ahorita como lo hemos hecho les decía en diferentes ocasiones que está dentro de lo que la ley nos permite y el propio Código Urbano, claro que habrá el proceso oportuno cuando vayan a tramitar la licencia, está claro y creo que quedó muy redactado lo que ellos les piden dentro de su propio contrato de arrendamiento con Walmart, es que ya quedaron satisfechas las obligaciones de otorgar las áreas de sesión, obviamente no están tramitando ninguna licencia porque todavía no cumplen con todo el clausulado que establece el contrato de arrendamiento, donde les falta cumplir esta cláusula de que quede liberado la parte de la obligación de otorgar las áreas de sesión, sabemos que unas empresas de esta naturaleza, nos tocó hace tiempo cuando llega a Sam's a querer edificar la tienda y ellos te arrendan, no quieren ningún problema, ninguna situación con temas urbanos, ellos quieren libres nada más para llegar a sacar su licencia, que estén cumplidos todos los requisitos y entonces ellos proceden a sacar su licencia de edificación o de urbanización según lo que corresponda, aquí el caso es que ellos tienen que cumplir con esa obligación, una obligación que para nosotros está dentro del marco de la ley, ellos van a acreditar que ya cumplieron, ¿cuándo termina de cumplirse esta obligación?, cuando nos escrituren, esto se esto se formaliza hasta que nos hagan la

escritura, es la autorización y posteriormente el tema de la escrituración. Ellos tendrán que exhibir este acuerdo de Ayuntamiento para acreditar que con nosotros ya hubo esa autorización que concluye cuando se escritura y también cuando se equipan, porque el tema del cumplimiento de las áreas es por una parte la entrega jurídica y también la posesión física, porque tendrán que equiparse las vialidades y eso también es a cargo del urbanizador, pero en el momento que corresponda, cuando ellos hagan el trámite de la licencia y cumplan con todos los requisitos que establece tanto el reglamento de Zonificación como el propio Código Urbano. Es cuanto señora secretaria. **C. Regidor Edgar Joel Salvador Bautista:** Buenas tardes compañeros regidores, tardes secretaria, presidente, síndico. Quiero manifestar primero que al revisar la documentación que nos hace llegar la secretaria general y la explicación que nos da la síndico, concluyo primero en que la documentación de la de la parcela las escrituras el uso de suelo es apropiado para hacer este este proyecto, en segundo lo que estamos viendo y entendiendo es que la empresa está pidiendo adelantado las áreas de donación y es a lo que estamos ahorita autorizando, en tercer lugar no estamos hablando de una Urbanización estamos hablando de un proyecto interno en una parcela, en un terreno que cumple los índices del uso de suelo, posteriormente traída el día que empiece a hacer el proceso este proyecto la documentación para poder autorizar o no la licencia de lo que se va a desarrollar, ahorita es únicamente el proceso de la donación. En ese sentido la única duda y aquí están los empresarios a los cuales felicito porque tengo el conocimiento que este proyecto tiene desde la otra administración llevándose a cabo y que se ha venido revisando en esta administración, felicito a los empresarios porque Ciudad Guzmán lo he dicho es una ciudad de desarrollo económico,

es una ciudad de gran desarrollo, donde otorgamos servicios y hoy en día esta empresa internacional viene a darnos una economía al municipio no solamente por el beneficio del municipio, sino por el desarrollo en la zona de la región que hoy estamos vinculados por tener a Tamazula, tener a Zapotiltic, tener a Tuxpan, como decir de unos cuantos municipios. Yo sí felicito a los empresarios visionarios que han venido a traer este proyecto y que como gobierno tenemos la voluntad de que revisando las partes legales que nos competen, podemos darle rumbo a un a un atractivo que necesita nuestra región, por esa parte lo felicito y lo único que me queda un poco de duda, que me gustaría que lo revisemos tantito es las vialidades, que también ahorita con mi compañera las platicamos, en el Puerto de Tampico no obstruimos la vialidad, porque al final esta empresa siempre son visionarias en tener entradas y salidas apropiadas para tener el flujo, la única es la duda que pudiéramos tener eso lo revisaríamos ahorita o se revisa una vez que se vea la licencia de construcción. Es cuanto. **C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras:** Creo que a lo mejor la parte del croquis hace esa confusión en que lo que también comentaba el compañero Víctor, que pareciera como si atravesara la tienda es que esa es la calle donde es el límite de la fracción donde se va a edificar, si se fijan tiene que tener esa parte de continuidad esta calle Puerto de Veracruz, si se van al contenido del oficio que viene agregado en su página dos, ahí viene la el croquis y en esta parte pareciera que, no sé la figura romboide, en esta figura aparecen dos predios, el que el más pequeño que da a la que aparece en la parte este inferior, viene la parte del triangulito que es el predio del que estamos hablando, si se fijan viene Puerto de Tampico y habla de una continuidad que así está trazada en el en el plan, entonces trae un tema de una afectación por alineamiento. que esa no es

una vialidad principal, y en ese sentido es que viene, no es que vaya a partir el predio en dos secciones, es un solo paño, pero tiene esa afectación por esta vialidad. Se haría la parte de la formalización una vez que se pudiera aprobar y se escriturara y obviamente el tema del equipamiento tiene que estar a cargo del propio urbanizador, Pero eso está en la etapa de poder ellos cumplir con esta ,y que esperemos que todo concluya de manera satisfactoria, porque entiendo que ellos en lo particular de trámites, más de un año, no sé cuánto tienen ellos este en tema de negociaciones ya que son empresas que buscan que vaya todo dentro del marco de la ley y esto abre la puerta a aquellos hayan cumplido la parte de las obligaciones, que a ellos les corresponde para que suba a un proceso que la propia empresa determine, para que digan sí, y pudieran iniciar los procesos de las licencias y demás cosas técnicas que deben de cumplirse, lo que marque el reglamento de zonificación. Es cuanto señora secretaria. **C. Regidor Víctor Manuel Monroy Rivera:** Gracias. Haber, es que la subdivisión ya está registrada y ya está autorizada en Registro Público, en realidad ya habría dos fracciones individuales, si el proyecto definitivo contempla que la calle Puerto de Tampico no se construya, ya está subdividida no por eso el procedimiento lo marca así, o sea los proyectos presentados partidos serán tomados en cuenta las áreas de sesión las cuales se especificarán el proyecto definitivo de organización así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes, que es el caso Puerto Tampico, cuando sean de prioridad estratégica para el municipio tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de Urbanización para ser autorizado, por eso Si ya hay una vialidad que parte y que tiene dos fracciones como tal, las dos fracciones que ya existen subdivididas y autorizadas y se va a poner la tienda Walmart con la con la vialidad intermedia o van a utilizar el resto de la de la propiedad o en

su defecto qué va a pasar si va a quedar nada más una fracción para Walmart, la otra fracción va a ser para habitación entonces ya estaríamos hablando que el cálculo de las áreas de donación, sería diferente, eso lo determina el proyecto definitivo y para poder hacer la el cálculo de las áreas de sesión, se requiere el proyecto definitivo, para poder determinar cuáles son esas mismas, lo único que cambia aquí es el tiempo de la de la recepción, pero todo se tiene que determinar el proyecto definitivo autorizado. **C. Síndica Municipal Magali Casillas Contreras:** Insisto, creo que hay una confusión en el perímetro del predio, dentro de los anexos viene el título de propiedad, 6501, en la parte del reverso viene la ubicación del predio, si pueden cotejar la figura de dónde se ubica la parcela, está colindante con la parcela número 225, la fracción de la que estamos hablando en este momento, viene siendo la parcela 235 Z1P9/14. Esa es la parcela donde se segregarán las áreas que se pretende que se donen, dice el propio título de propiedad colinda con la parcela número 225 entre la parcela 225 y esta parcela 235 viene el tema de la continuidad de la calle Puerto de Veracruz, no es que el predio se esté partiendo en dos secciones son dos predios distintos por eso en la imagen que viene en el propio dictamen que establece el área de la dirección de ordenamiento territorial viene ahí marcada estamos hablando de dos parcelas distintas, la que la 235 con esta otra que pareciera que parte la calle, si la parte pero parte una parcela con otra, entonces es esa es la situación y es una tipo de donación anticipada, me gustaría para tranquilidad de todos, incluso hay desarrollos urbanísticos que no obstante que acrediten que ya dejaron su área de cesión, si incrementan el tema de la densidad y cómo consecuencia se requiere de dotar mayores áreas para servicios, es más, están obligados a hacerse, cuál es donde se va a determinar el cálculo y si van a hacer falta, no vaya a

ser que hasta les salgamos debiendo, este en donde viene el tema del cálculo es cuando solicitan su licencia de Urbanización, en la licencia va a venir el proyecto, a lo mejor esa es la confusión, no queda partido, estamos hablando en la propia imagen donde insertan el tema del plan de desarrollo habla de dos predios que están enmarcados en una sola figura pero colinda esta parcela de la que estamos hablando con la número 235 y si queda partida por ese tema la calle Puerto de Veracruz que hay una afectación de alineamiento que es la que se considera también que pueda tomarse en cuenta como parte de las áreas de cesión, sabemos que los alineamientos de vialidades hay una ley de expropiación de bienes privados donde el particular tiene derecho a que se les puede indemnizar, dinero que es que ellos mismos solicitan que se tome en cuenta, y a nosotros como gobierno para el tema del mejoramiento de la infraestructura nos conviene, porque es la apertura de una vialidad y que estaría a cargo de ellos el tema del propio equipamiento de la vialidad. No nos confundamos chequen ustedes por favor, ahí está el título y dice colinda con la parcela 225 y la 225 la parte con esta, el tema de la calle Puerto de Veracruz. No sé si ya pudo haber quedado un poco mejor explicado, es cuanto señora secretaria. **C. Secretaria de Gobierno Municipal Claudia Margarita Robles Gómez:** Algún otro comentario respecto de esta iniciativa de dictamen... Bien si no hay ninguna, entonces les pido que quienes estén a favor de aprobarla en los términos propuestos lo manifiesten levantando su mano... se aprueba por mayoría absoluta con 15 quince votos a favor y una abstención de la Regidora Tania Magdalena Bernardino Juárez que se suma al de la mayoría haciendo un total de 16 votos a favor en términos del artículo 135 del reglamento interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande Jalisco. **C. Regidora Tania Magdalena Bernardino Juárez:** Gracias secretaria general. creo que se

sigue considerando mal ese sentido de votación del voto en abstención, la ley de Administración Pública es muy clara en el sentido de que no se suma la abstención a la mayoría, pero si se pretende sumar el voto a la mayoría, modifíco mi voto en contra. es cuánto. **C. Secretaria de Gobierno Municipal**

Claudia Margarita Robles Gómez: Gracias Regidora. bien entonces se rectifica la votación... **15 quince votos a favor, 1 voto en contra de la C. Regidora Tania Magdalena Bernardino Juárez, aprobado por mayoría absoluta. - - - - -**

CUARTO PUNTO: Clausura de la Sesión. - - - - -

C. Secretaria de Gobierno Municipal Claudia Margarita Robles Gómez: Bien Presidente habiendo sido agotados todos los puntos del orden del día a esta sesión le pido que haga la clausura de estos trabajos. **C. Presidente Municipal Alejandro Barragán Sánchez:** Agradezco la participación de todos mis compañeros y compañeras regidores en esta sesión de ayuntamiento, donde como se habrán dado cuenta se acaba de aprobar un proyecto que traerá enormes beneficios no solo económicos, sino sociales, laborales y no solo para el Municipio, sino para la región en el Sur de Jalisco. Muchísimas gracias a todos por su participación, agradezco también el seguimiento que, desde el área ejecutiva, la Dirección General de Desarrollo Económico Turístico y Agropecuario, así como la Dirección General de Gestión de la Ciudad, dieron ese seguimiento puntual durante ya muchos meses, para que hoy podamos culminar con este trámite y que podamos iniciar ahora formalmente con la construcción. Siendo las 7:52 siete de la tarde con cincuenta y dos minutos de este martes 20 veinte de junio del año 2023 dos mil veintitrés doy por clausurada esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento número 58 cincuenta y ocho, y válidos los acuerdos que aquí se tomaron. Muchísimas gracias a todas, muy buenas tardes.