



**ZAPOTLÁN
EL GRANDE**
GOBIERNO MUNICIPAL



**Tierra
de Grandes**

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

Quienes motivan y suscriben CC. **LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES, MTRA. CINDY ESTEFANY GARCÍA OROZCO, LIC. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA, LCP. LIZBETH GUADALUPE GÓMEZ SÁNCHEZ, MTRO. NOÉ SAÚL RAMOS GARCÍA,** 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 QUE PROPONE EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD E INTENSIDAD DEL PREDIO URBANO UBICADO EN LA AV. ENRIQUE ARREOLA SILVA SIN NÚMERO, CON NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL U042139,** de conformidad con los siguientes

A N T E C E D E N T E S:

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.



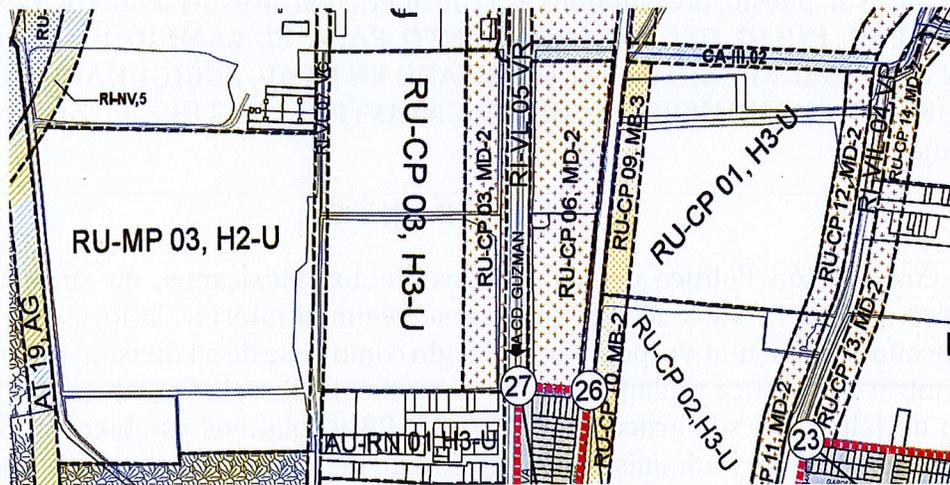


ZAPOTLÁN
EL GRANDE
GOBIERNO MUNICIPAL



Tierra
de Grandes

III.- Toda vez que se recibió en la Sala de Regidores el pasado 02 de diciembre del presente año, oficio OT-128/2020, dirigido a la LIC. MARIA LUIS JUAN MORALES, suscrito por el Director de Ordenamiento Territorial, M. Arq. SERGIO ALEJANDRO RUIZ LAZARITT, el cual emitió un Dictamen Técnico para cambio de Densidad del predio urbano ubicado en la Av. Enrique Arreola Silva sin número, con número de cuenta catastral U042139, con una extensión superficial de 30,025.23 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública Número 33,973, de fecha 11 de Diciembre del año 2019, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PÁEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad, y según proyecto de lotificación con una extensión superficial de 30,332.65 metros cuadrados, el que se encuentra clasificado como Reserva Urbana a Corto Plazo, Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**RU-CP 03, H3-U**), Reserva Urbana a Corto Plazo, Mixto Distrital Intensidad Baja (**RU-MP 08, MD-2**), asimismo, se encuentra afectado por un área de restricción por Vialidad Regional (**RI-VL-05, VR**) de conformidad con lo dispuesto por el Distrito 2 "LAGO DE ZAPOTLAN" Subdistrito 2 "EL QUEMADO" del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, el que se puede apreciar en la siguiente imagen



IV.- Lo anterior, por escrito signado por el Arq. ALFREDO OCEGUERA CRUZ en su carácter de Director Responsable de Proyecto de la Acción Urbanística Denominada "FRACCIONAMIENTO LAS GARZAS", aun uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (**H4-V**) y Mixto Distrital Intensidad Alta (**MD-4**), de conformidad con lo dispuesto por el artículo en los términos del artículo 10, 231, 98, 247, 251 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor, y en los términos del artículo 72, 78, 103, 106, 107, 108, 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.





**ZAPOTLÁN
EL GRANDE**
GOBIERNO MUNICIPAL



**Tierra
de Grandes**

V.- Lo anterior por escrito signado por el Arq. ALFREDO OCEGUERA CRUZ en su carácter de Director Responsable de Proyecto de la Acción Urbanística Denominada "FRACCIONAMIENTO LAS GARZAS, recibido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, el 10 diez de noviembre del año 2020, ante la Dirección de Ordenamiento Territorial, donde solicita el cambio de densidad e intensidad del predio, a un uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4).

VI.- Por lo que la Dirección de Ordenamiento Territorial por medio del Dictamen Técnico señalado en el antecedente número III, considera **PROCEDENTE EL CAMBIO DE CAMBIO DE DENSIDAD E INTENSIDAD**, con el objeto de que con tal acción, pueda conducir la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, del centro de población y la ordenación territorial, conduciéndose en apego a los principios de política pública como son: Derecho a la Ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Productividad y eficiencia, Sustentabilidad ambiental y Accesibilidad universal y movilidad, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, 11, 70, 73 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en vigencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo en los términos del artículo 10, 231, 98, 247, 251 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor.

VII.- Tomando en consideración los puntos anteriores, se transcribe en forma íntegra el contenido del oficio número OT-128/2020 que contiene el Dictamen técnico emitido por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial que describe la motivación de los siguientes puntos a consideración:

*"ASUNTO: DE LA MODIFICACIÓN DE DENSIDAD DEL PROYECTO
DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN DENOMINADO
"FRACCIONAMIENTO LAS GARZAS"*

**LICENCIADA MARIA LUIS JUAN MORALES
REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA
Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
P R E S E N T E**

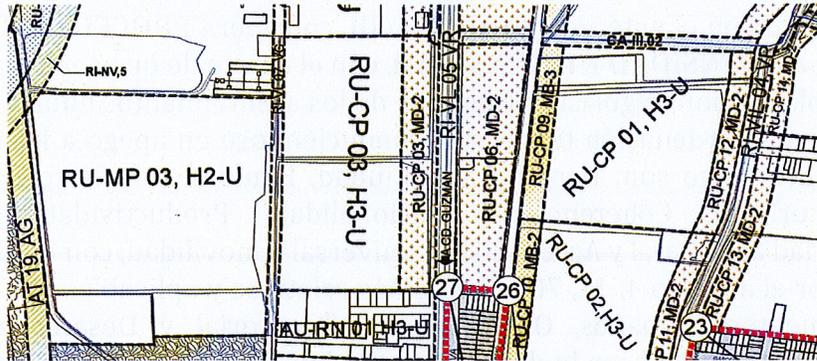
Por medio del presente, le envío un cordial saludo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 162,164 y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco, y en atención al escrito de fecha de recibido por esta Dirección de Ordenamiento Territorial, el día 10 de Noviembre del año 2020, emitido por el Arq. ALFREDO OCEGUERA CRUZ en su carácter de Director Responsable de Proyecto de la Acción Urbanística Denominada "FRACCIONAMIENTO LAS GARZAS", ubicado sobre el predio urbano ubicado en la Av. Enrique Arreola Silva sin número, con número de cuenta catastral U042139, con una extensión superficial de 30,025.23 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública Número 33,973, de fecha 11 de Diciembre del año 2019, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PÁEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad, y según proyecto de lotificación con una extensión superficial de 30,332.65 metros cuadrados, donde solicita el



cambio de densidad e intensidad del predio, a un uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4), en consecuencia, se realizan las siguientes:

MANIFESTACIONES:

I.- DEL USO DE SUELO. – El uso de suelo del predio precisado en el párrafo que antecede, se encuentra clasificado como Reserva Urbana a Corto Plazo, Habitacional Unifamiliar Densidad Media (RU-CP 03, H3-U), Reserva Urbana a Corto Plazo, Mixto Distrital Intensidad Baja (RU-MP 08, MD-2), asimismo, se encuentra afectado por un área de restricción por Vialidad Regional (RI-VL-05, VR) de conformidad con lo dispuesto por el Distrito 2 "LAGO DE ZAPOTLAN" Subdistrito 2 "EL QUEMADO" del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco.



III.- DE LA MODIFICACIÓN DE DENSIDAD. – Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 162, 164 y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco, con el objeto de conducir la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, del centro de población y la ordenación territorial, conduciéndose en apego a los principios de política pública como:

- **Derecho a la Ciudad.**- Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano, acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos;
- **Equidad e inclusión.**- Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- **Derecho a la propiedad urbana.**- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad;
- **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales.
- **Productividad y eficiencia.**- Fortalecer la productividad y eficiencia de la ciudad y el territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.
- **Sustentabilidad ambiental.**- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovable y no renovable, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.



- **Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como flexibilidad de usos compatibles y densidades sustentables.

Por consiguiente, se manifiesta que es procedente el cambio de densidad e intensidad del predio precisado en el párrafo que antecede, aun uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4) con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, 11, 70, 73 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en vigencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo en los términos del artículo 10, 231, 98, 247, 251 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor, y en los términos del artículo 72, 78, 103, 106, 107, 108, 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.

Finalmente, con el debido respeto solicito a esta Honorable Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, EMITA UN DICTAMEN CON EL CARÁCTER DE INICIATIVA AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLAN EL GRANDE, JALISCO, SEA SOMETIDO A CONSULTA PÚBLICA Y POSTERIORMENTE, SE APUEBE EL CAMBIO DE DENSIDAD DEL SUELO DEL PREDIO PRECISADO EN LOS PARRAFOS QUE ANTECEDEN de conformidad con lo dispuesto por el artículo por el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor, y en los términos del artículo 86, 87, 88, 104, 105, 106, 109, y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco vigente. En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, me despido quedando a sus órdenes para cualquier aclaración.

A T E N T A M E N T E, "2020 AÑO MUNICIPAL DE LAS ENFERMERAS", "2020 AÑO DEL 150 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL CIENTÍFICO JOSÉ MARÍA ARREOLA MENDOZA", Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco; A los 25 días del mes de noviembre del año 2020. M. ARQ. SERGIO ALEJANDRO RUIZ LAZARIT, DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Por los motivos antes expuestos, de esta Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra dictamina bajo el siguiente:

CONSIDERANDO:

En virtud de lo anterior se estima que se cumplen con los requisitos técnicos y legales, fundados en el Dictamen técnico de 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 5, 10, 86, 94, 95, 98, 120, 121, 251 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor; 72, 75, 78, 152, 154, 155 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, y en los términos del artículo 86, 87, 88, 104, 105, 106, 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, vigente, los integrantes de la Comisión Edilicia de Obras públicas, Planeación urbana y Regularización de la tenencia de la tierra; en sesión de comisión celebrada el día 16 de diciembre del año 2020, **hacemos nuestro el dictamen presentado por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco dentro del presente procedimiento,** y el



ZAPOTLÁN
EL GRANDE
GOBIERNO MUNICIPAL



Tierra
de Grandes

mismo 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 los siguientes

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se Aprueba someter a consulta pública el presente dictamen por un término no menor a un mes para recibir los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad respecto el **CAMBIO DE DENSIDAD E INTENSIDAD** sobre el predio urbano ubicado en la Av. Enrique Arreola Silva sin número, con número de cuenta catastral U042139, con una extensión superficial de 30,025.23 metros cuadrados, de acuerdo a la Escritura Pública Número 33,973, de fecha 11 de Diciembre del año 2019, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PÁEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad, y según proyecto de lotificación con una extensión superficial de 30,332.65 metros cuadrados, densidad e intensidad del predio, el cual se encuentra clasificado como Reserva Urbana a Corto Plazo, Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**RU-CP 03, H3-U**), Reserva Urbana a Corto Plazo, Mixto Distrital Intensidad Baja (**RU-MP 08, MD-2**), asimismo, se encuentra afectado por un área de restricción por Vialidad Regional (**RI-VL-05, VR**) de conformidad con lo dispuesto por el Distrito 2 "LAGO DE ZAPOTLAN" Subdistrito 2 "EL QUEMADO" del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, a un uso **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V) y MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (MD-4)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, 11, 70, 73 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en vigencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo en los términos del artículo 10, 231, 98, 247, 251 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría General para que en conjunto con la Dirección de Ordenamiento Territorial lleven a cabo la publicación y el proceso del inicio de la Consulta Pública del cambio de uso de suelo del predio precisado, para publicarse en los estrados, en los lugares visibles de la cabecera municipal, así como en las Delegaciones por el término no menor a un mes a la fecha de la presente autorización para que lleve a cabo los efectos legales correspondientes, esto de conformidad con el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco

TERCERO.- Una vez que cumpla con los procedimientos y requisitos legales será presentado en sesión de Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo del cambio de uso de suelo del predio precisado en el párrafo primero de los resolutivos de conformidad con el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás legislación aplicables.





**ZAPOTLÁN
EL GRANDE**
GOBIERNO MUNICIPAL



**Tierra
de
Grandes**

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

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, DICIEMBRE 16 DEL 2020

"2020 AÑO DEL 150 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL CIENTÍFICO JOSÉ MARÍA ARREDIA MENDOZA"

"2020 AÑO MUNICIPAL DE LAS ENFERMERAS"

LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES
Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra

MTRA. CINDY ESTEFANY GARCÍA OROZCO
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra

LIC. LAURA ELENA MARTÍNEZ RUVALCABA
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

MTRO. NOE SAUL RAMOS GARCÍA
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra

LIC. LIZBETH GUADALUPE GÓMEZ SÁNCHEZ

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

MLM/abzc
C.c.p.- Archivo.



