



Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024



DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE LA CIUDAD
OFICIO NÚMERO: DOT-0440/2023
ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO PARA LA MODIFICACIÓN
PARCIAL AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DISTRITO 1 "CIUDAD GUZMAN", SUBDISTRITO 4
"TECNOLÓGICO"

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE
DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN
DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLÁN
EL GRANDE, JALISCO
P R E S E N T E

Por medio del presente escrito, le envío un cordial saludo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracción II, III, IV, V y demás relativos y aplicables de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 3, 4, Fracción I, II, III, IV, V, VI, VIII y X, 11 Fracción I, II, III, XV, y XVI, 40, 41, 45 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en los términos de los artículos 10 fracciones I, II, III, IV, V, XX, XXVI, XXIX y XL, 94, 95, 96, 98 fracciones I, II, III y IV, 139 fracción I, 140 fracción I, 251 tercero y cuarto párrafo del Código Urbano para el Estado de Jalisco; con las atribuciones dispuestas por los artículos 206 fracciones III, VI, VIII, XIII, XIV, XXVI, 207 fracciones XXVI y XXVII del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco; de acuerdo con la Acta de Sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, de fecha 24 de Noviembre del presente año, y con el objeto de conducir la planeación, y gestión de asentamientos humanos, centro de población y la ordenación territorial en apego a los principios de Derecho a la Ciudad, Equidad e Inclusión, Derecho a la Propiedad Urbana, Coherencia y Racionalidad, Participación Democrática y Transparencia, Productividad y Eficiencia, Resiliencia, Seguridad Urbana y riesgos, Accesibilidad Universal y Movilidad, en consecuencia, solicito a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, someta a consulta pública el presente dictamen técnico que tiene por objeto la modificación parcial al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 4 "TECNOLÓGICO", respecto el predio urbano ubicado sobre la carretera Ciudad Guzman – Autlan , de un uso de suelo Industria Ligera y de Riesgo Bajo, a un uso Instalaciones Especiales Regionales y Comercio y Servicio Regional para tal efecto, se realizan los siguientes,

SEÑALAMIENTOS:

- I. **De la propiedad privada.** Los predios fueron adquiridos por el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, mediante las siguientes instrumentos públicos:



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

1

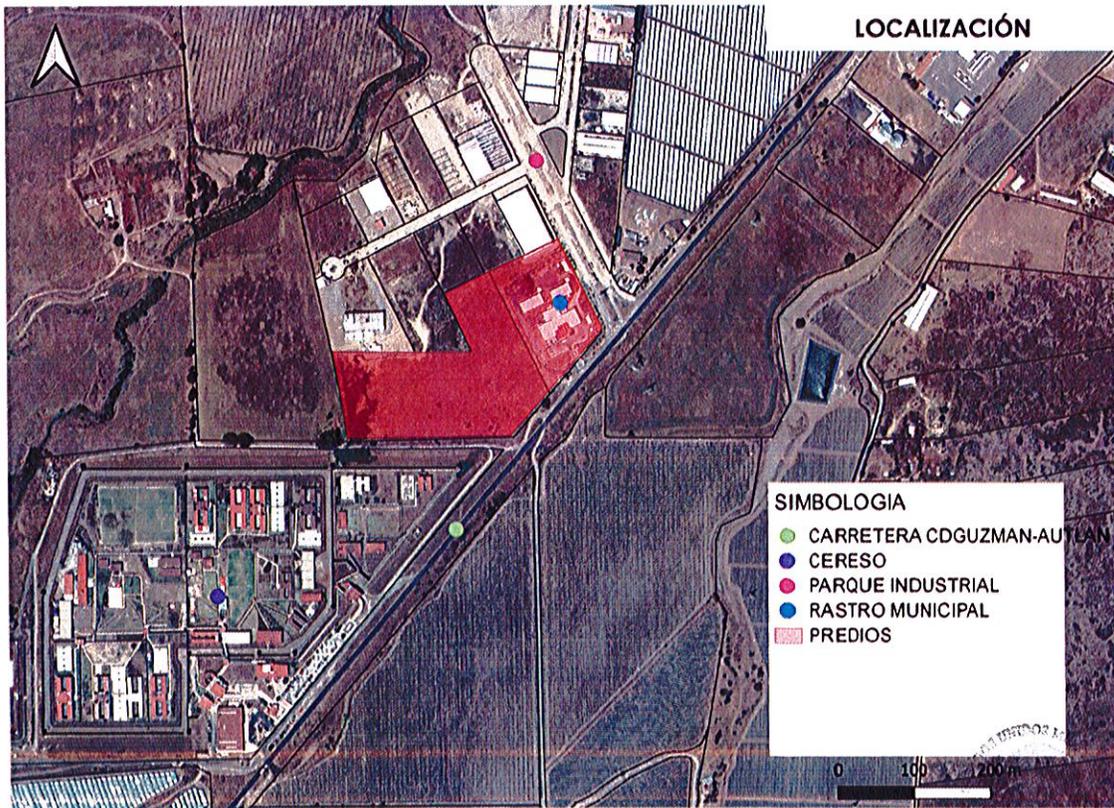


Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

- a. Escritura Pública Número 10,850, de fecha 18 de marzo del año 2022, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PAEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad.
 - b. Escritura Pública Número 10,851, de fecha 18 de marzo del año 2022, otorgada ante la fe del Licenciado EDUARDO PAEZ CASTELL, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta Municipalidad.
 - c. Escritura Pública Número 5,046, de fecha 20 de marzo del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado GENARO ALVAREZ DEL TORO, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 2 de esta Municipalidad. Documentos públicos que anexan al presente para todos los efectos legales correspondientes.
- II. De la ubicación de los predios. Los predios precisados en los párrafos que anteceden, se encuentra ubicados al suroeste de Ciudad Guzmán sobre la carretera Ciudad Guzmán – Autlán. De la misma manera, al suroeste colinda con el CERESO de Ciudad Guzmán; y al norte colinda con el Parque Industrial Zapotlán 2000. Asimismo, sobre uno de ellos se encuentra el Rastro Municipal, como se precisa en la Figura 1., que a continuación se inserta:

Figura 1
Localización



En color rojo se señalan los predios materia del presente dictamen técnico, asimismo, en un punto color azul se precisa la localización del rastro municipal .

DIRECCION DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

2



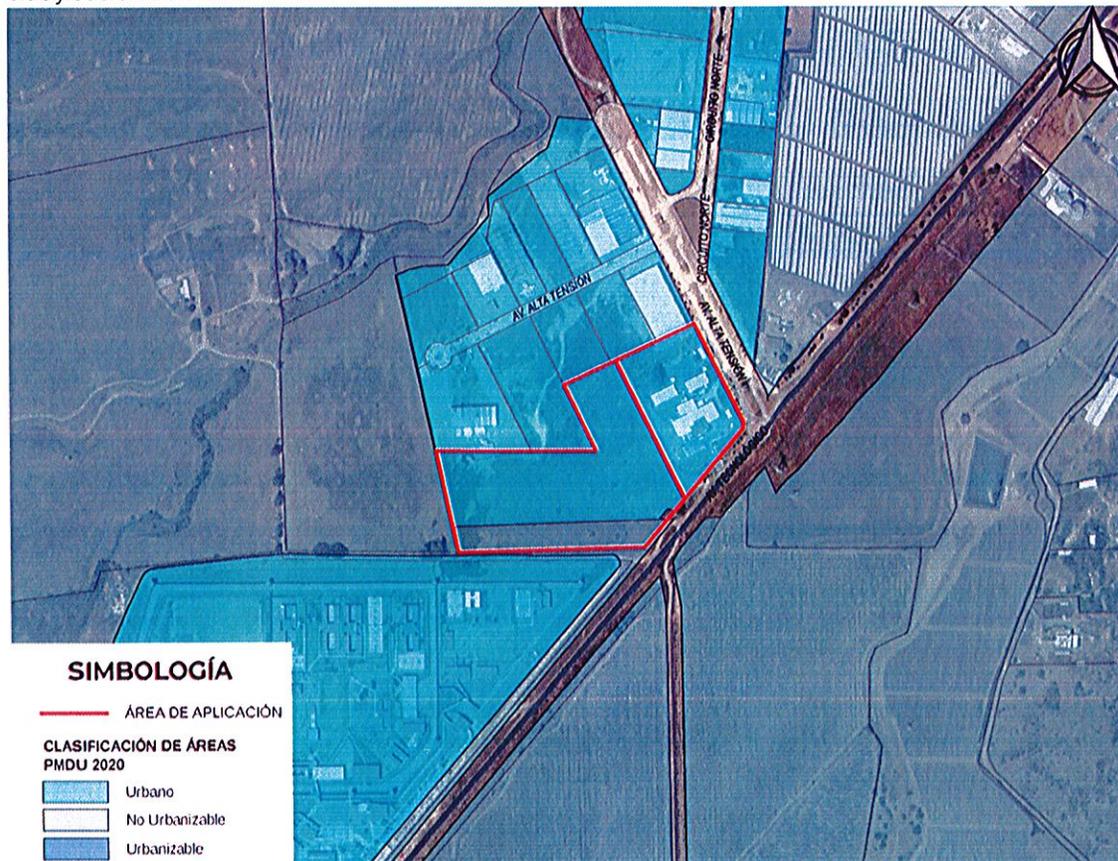
Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

- III. Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 75 fracción I y 76 fracción II del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, los predios se encuentran clasificados como urbano y actividades productivas (ACP) de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco, Año 12, Número 228, de 12 de junio del año 2020, e inscrito en la Jefatura de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con folio electrónico 5813623, de fecha 18 de junio del año 2020, de acuerdo a la Figura 2 y Figura 3, que a continuación se inserta.

Figura 2

Clasificación de áreas

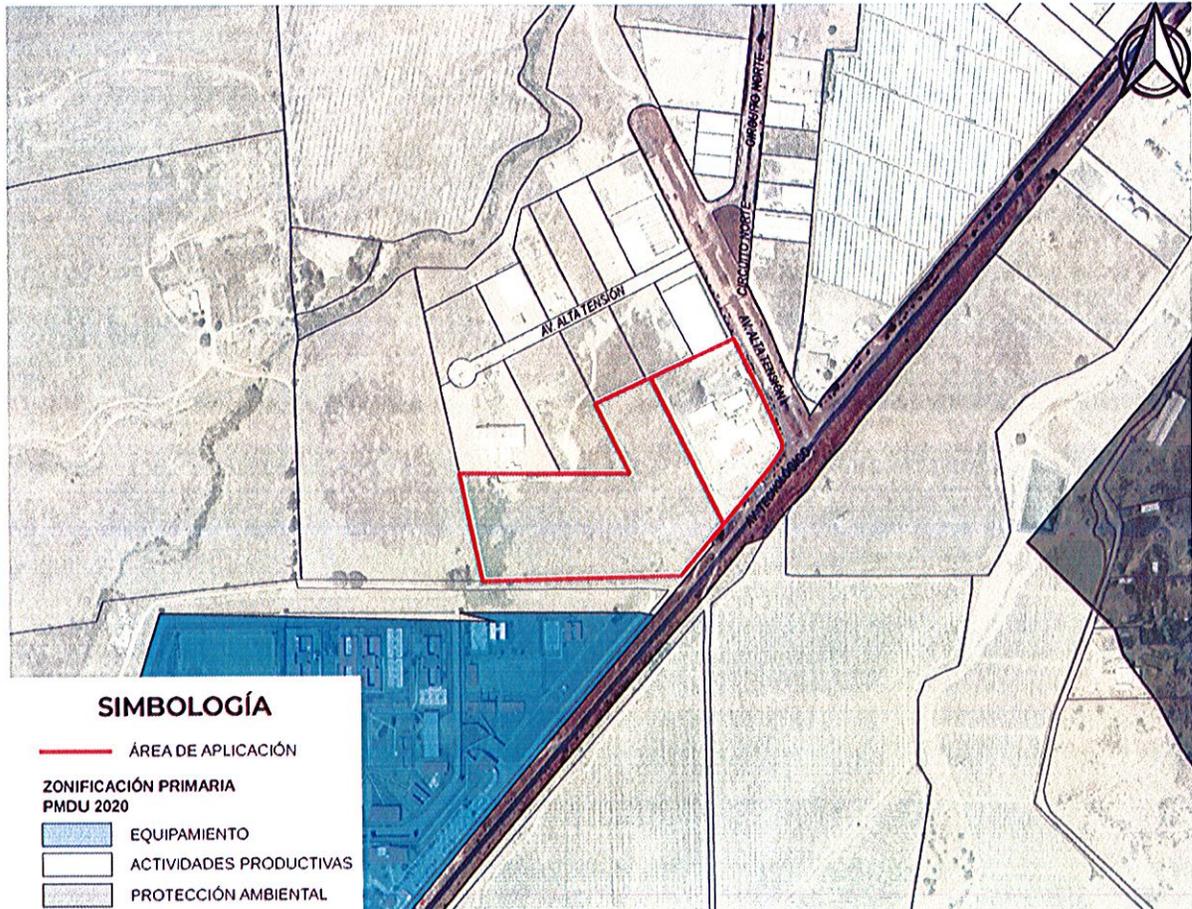


En color rojo se señalan los predios materia del presente dictamen técnico, asimismo, en color azul la clasificación de área "urbano".



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Figura 3
Zonificación Primaria



En color rojo se señalan los predios materia del presente dictamen técnico, asimismo, en color verde agua el uso primario de actividades productivas.



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



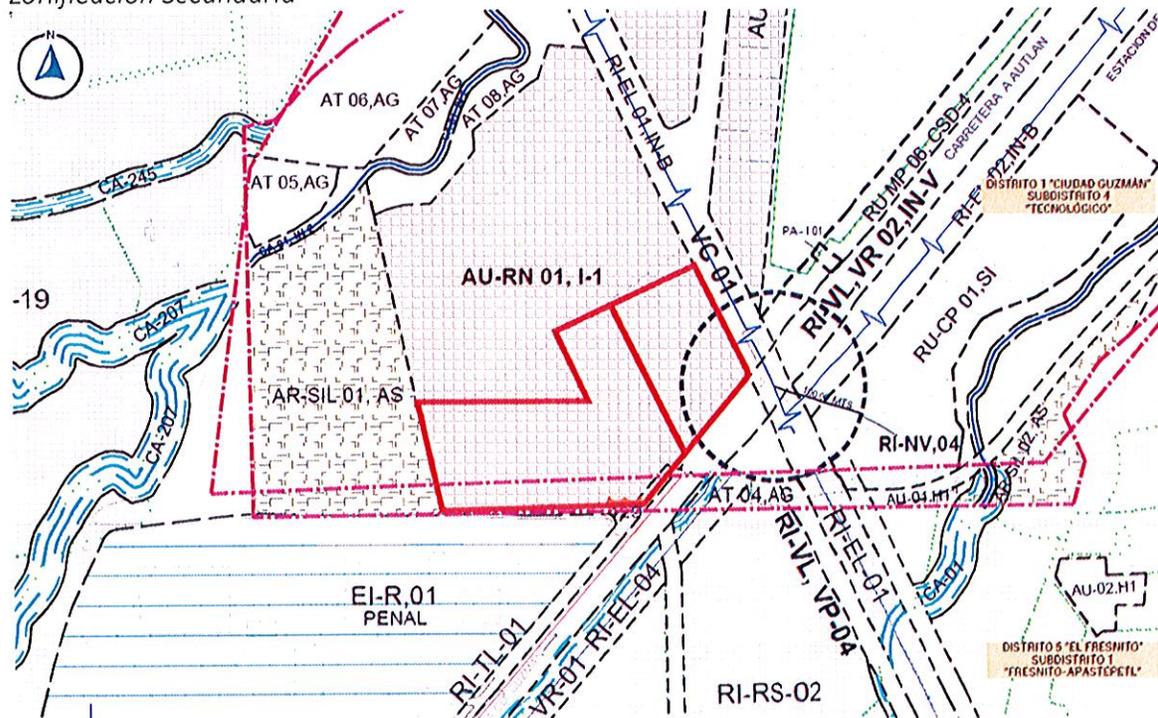
Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

- IV. Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 72 fracción II inciso c), 78 fracción XXXV, 120 fracción III, 121 y la tabla del anexo 1 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, los predios se encuentran clasificados como Área Urbana Sujeta a Renovación, Industria Ligera y de Riesgo Bajo (AU-RN 01, I-1) de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 4 "TECNOLÓGICO" publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco, Año 4, Número 38, de 20 de septiembre del año 2013, e inscrito en la Jefatura de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con folio electrónico 5731149, de fecha 27 de noviembre del año 2013, de acuerdo a la Figura 4, que a continuación se inserta:

Figura 4

Zonificación Secundaria



En color rojo se señalan los predios materia del presente dictamen técnico.

En consecuencia, como ya fue señalado en el párrafo que antecede, la clasificación y el uso de suelo materia del presente dictamen, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en los términos del artículo 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, se manifiesta que el predio se encuentra sujeto a la categoría de uso o destino predominante Industria Ligera y de Riesgo Bajo.

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO



Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

- V. De la Modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Con el fin de corregir los errores y/o la falta de congruencia del Plan Parcial Desarrollo Urbano precisado en el señalamiento IV del presente dictamen técnico, con respecto al uso del predio en donde se encuentra el Rastro Municipal; con el objeto de actualizar las condiciones actuales de los predios manifestados en los párrafos que anteceden, potenciando su uso de suelo en los términos del artículo 139 fracción I y II, y 140 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mismos que se reproducen a continuación:

"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 incosteables;*
- 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 Justicia Administrativa.*

Artículo 140. El procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:*
 - a) El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos;*
 - b) Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y*
- II. El Tribunal de Justicia Administrativa solo podrá determinar la improcedencia de la aplicación del programa o plan que tenga una vigencia mayor a seis años."*

Por consiguiente, en el predio donde se ubica actualmente el rastro municipal, se propone se establezca el uso Comercio y Servicio Regional (CSR), donde se realizan actividades que tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, ya que, es en la categoría en donde se localiza el giro de **Rastros y Figoríficos**, asimismo, es el uso recomendable por encontrarse frente a una Vialidad Regional que enlaza los centros de población y permite el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de asentamientos; es una vialidad que comunica a dos o más centros de población en los términos de los artículos 111, 113 tablas del anexo 1, 166, cuadro 26.1 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial, mismos que se insertan a continuación:

"Artículo 111. Las zonas de usos comerciales y de servicios por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Comercio y servicio vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto y de servicios cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales buscando su localización recomendable (esquinas), con superficie menor a 40 m², frente a vialidades locales o locales con servicios, con giros condicionados y restringidos por el impacto visual, auditivo, social, abastecimiento e infraestructura.*

6



Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

- II. **Comercio y servicio barrial:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto y de servicios de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales; con superficie mayor de 40.00 m² y menor de 200.00 m²; con cajones de estacionamiento según cuadro 41; frente a vialidades locales con servicios y vialidades colectoras; con giros condicionados y restringidos por el impacto visual, auditivo, social, abastecimiento e infraestructura.
- III. **Comercio y servicio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y de servicios para el abasto semanal - mensual, con superficie mayor de 200 m² y menor de 270 m², cajones de estacionamiento según cuadro 41; frente a vialidades colectoras y vialidades principales, con giros condicionados y restringidos por el impacto visual, auditivo, social, abastecimiento e infraestructura; y
- IV. **Comercio y servicio central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio y servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; con superficie mayor de 270 m² y menor de 600 m², cajones de estacionamiento según cuadro 41; frente a vialidad principal o vialidad subregional, con giros condicionados y restringidos por el impacto visual, auditivo, social, abastecimiento e infraestructura.
- V. **Comercio y de servicio regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades regionales dentro de un sistema interurbano con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos, con superficie mayor de 1200 m²...

Artículo 166. El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

Vialidades regionales: son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno ...

CUADRO 26.1		
TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)	TE/TH/MR/CR/SI/I1/I2/I3/EI-R/EV-R/IN-U/IE-R	5
ACCESO CONTROLADO (VAC)	CR / SI / I / EI-R / EV-R / EI / TH / MR.	5
PRINCIPAL (VP)	TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5
COLECTORA (VC)	TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
COLECTORA MENOR (VCM)	MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
SUBCOLECTORA (VSC)	A CV / SV / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V / EI-V / EV-V.	*
	B CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
LOCALES	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
TRANQUILIZADA	HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EV.	*
PEATONAL	TODOS TIPO DE USO	*
* LA QUE SE DETERMINE PARA LA REGLAMENTACIÓN DE CADA ZONA		

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

La Ciudad de Todos

TABLA 15 COMERCIAL Y DE SERVICIOS CS				
GÉNERO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS DE USO CONDICIONADO	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio regional.	Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes: Venta de: Agencia de autocamiones. Artículos pirotécnicos. Huesario. Maquinaria pesada.	A	COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL.
	Servicio regional.	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Servicio de: Almacenamiento y distribución de gas L.P. Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles. Almacenamiento y venta de forraje. Centrales de autobuses foráneos. Depósito de chatarra. Depósito de materiales de demolición. Patios de almacenamiento. Rastras y frigoríficos. Reparación de maquinaria pesada. Terminales de autobuses de transporte urbano. Transporte turístico. Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.	B B B B C	COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL. COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL. EQUIPAMIENTO CENTRAL Y REGIONAL. SERVICIO A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES Y REGIONALES. MANUFACTURAS MENORES.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS				
A PREDOMINANTE B COMPATIBLE C CONDICIONADO				

Por otro lado, en el predio que colinda al rastro municipal, se propone se establezca el uso Instalaciones Especiales Regionales (IE-R), lo que, potenciará un gran número de usos y destinos permitidos como Instalaciones Especiales Urbanas; Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Regionales, Centrales y Distritales; Equipamiento Distrital, Central y Regional; Comercio Distrital, Central y Regional. Además de que, es un uso recomendable por encontrarse frente a una Vialidad Regional que enlaza los centros de población y permite el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de asentamientos; es una vialidad que comunica a dos o más centros de población en los términos de los artículos 156 tablas del anexo 1, 166, y cuadro 26.1 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial.

En base a lo anterior, y para mayor ilustración, se inserta la Figura 5 consistente en la propuesta de modificación de los usos de suelo de los predios materia de este dictamen:

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

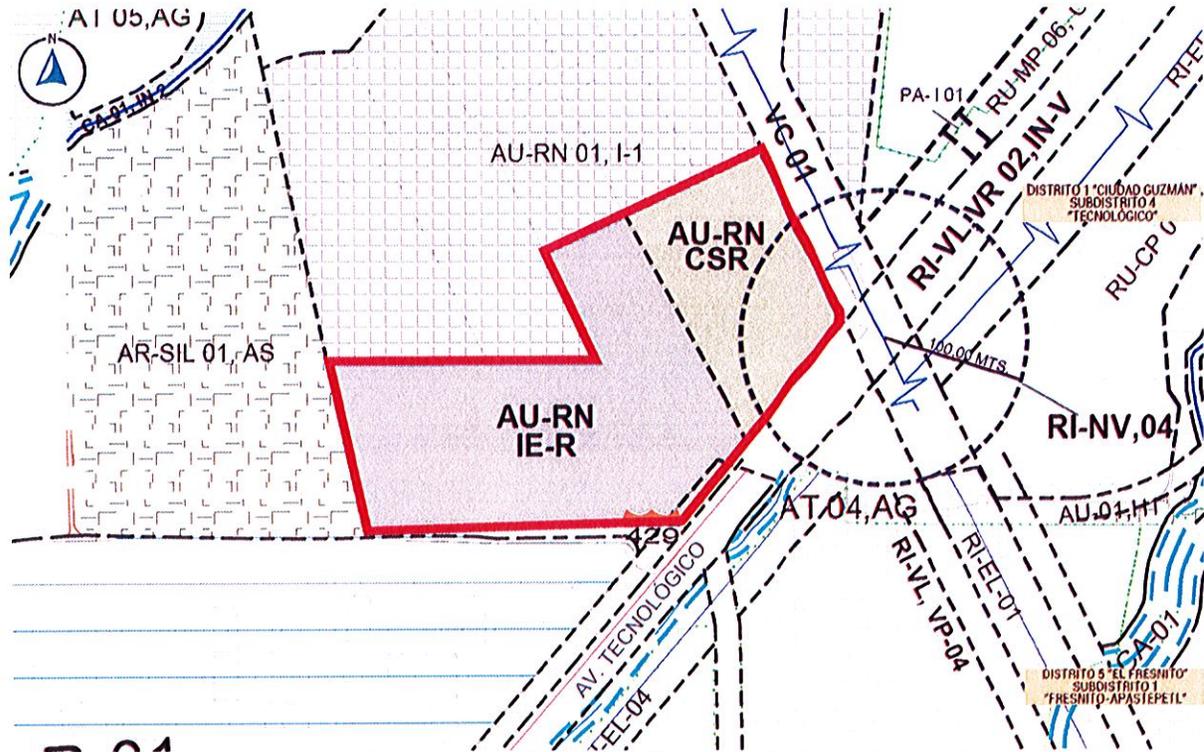


Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

La Ciudad de Todos

Figura 5.
Propuesta de modificación de uso de suelo.



En color rojo se señalan los predios materia del presente dictamen técnico, asimismo, la propuesta de modificación de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 1, Subdistrito 4 del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, a un uso Comercio y Servicio Regional (CSR), e Instalaciones Especiales Regionales (IE-R), respectivamente.

- VI. De la Sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Con fecha 24 de Noviembre del año en curso, a las 12:40 minutos en las Oficinas de la Dirección General de Gestión de la Ciudad, se celebró la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco, en la cual se aprobó por unanimidad la autorización de la elaboración del presente dictamen técnico, dirigido a la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra; la aprobación del inicio de la consulta pública y la convocatoria de la modificación del uso de suelo de los predios de propiedad municipal precisados en el señalamiento I, II, III, IV y V del presente dictamen técnico. Documento público que anexan al presente para todos los efectos legales correspondientes.

En ese sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 40, 64 fracciones IV y IX, y 71 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán El Grande, Jalisco, en mérito de los señalamientos que se han venido realizando a esta Honorable Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, con el debido respeto:

[Firma manuscrita]
DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE LA CIUDAD
SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA



Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024

SOLICITO:

1. Se me tenga por admitido el presente Dictamen Técnico Jurídico, en razón de encontrarse fundado en Derecho.
2. Se emita un dictamen con carácter de iniciativa al Pleno del Ayuntamiento a efecto de que sea aprobado el inicio de la consulta pública y la convocatoria de la modificación del uso de suelo de los predios de propiedad municipal precisados en el señalamiento I, II, III, IV y V del presente dictamen técnico, por un término no menor de un mes y no mayor de tres meses, para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de la pagina oficial, las críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 fracción III.
3. Se publique la convocatoria del Consejo Municipal en los estrados de la Presidencia Municipal, en las Delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población en los términos del artículo 98 fracción IV y 251 penúltimo párrafo del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
4. Se instruya a las dependencias competentes a efecto de dar cumplimiento a los actos antes señalados de acuerdo a las atribuciones previstas en el Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco.

En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, me despido que dando a sus ordenes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

"2023, AÑO DEL 140 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DE
JOSÉ CLEMENTE OROZCO"

Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco;
A los 24 días del mes de Noviembre del año 2023.

ARQ. RUBEN MEDINA REYES
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCION DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL