



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

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

Quienes motivan y suscriben **CC. MIRIAM SALOME TORRES LARES, MAGALI CASILLAS CONTRERAS, MIGUEL MARENTES Y BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS**, en nuestro carácter de integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en los artículos 115 fracción II al V y demás relativos y aplicables de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3, 4 fracciones 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; de conformidad a lo establecido en los artículos 80, 81 y 81 BIS de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 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, IV, VI Y VII, 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, VIII, XIII, IX, X, XII, 207 fracción III, VII, IX, X y XI, 207 BIS fracciones del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco; 37, 38 fracción XV, 40, 64 fracción IV, 104, 106, 107, 108 y 109 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, presentamos a la elevada consideración de este Pleno **DICTAMEN QUE APRUEBA EL INICIO DE LA CONSULTA PÚBLICA Y LA PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA Y PLANOS ANEXOS PARA LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, DISTRITO 1 "CIUDAD GUZMÁN", SUBDISTRITO 7 "CENTRAL CAMIONERA", CONSISTENTE EN UNA CLASIFICACIÓN Y USO DE SUELO DE ÁREA URBANA, ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES (275/AU, EV-B); A UN ÁREA URBANIZABLE CON USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA, PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V)**, de conformidad con la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

- I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 establece que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de Gobierno



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

republicano, representativo y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio libre. Asimismo puntualiza que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia entre los cuales se refiere a las calles, parques y jardines y su equipamiento.

II. La Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 80, 88 y demás relativos y aplicables establecen las bases de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, así también 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.

#### ANTECEDENTES :

I.- Con fecha 12 de junio del año 2020 fue publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco correspondiente al año 12, número 228, el **"Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco"** mismo que se encuentra 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 17 de junio del año 2020.

<http://www.ciudadguzman.gob.mx/Documentos/Paginas/f6e8bf5f-0efb-4a6a-b287-63daa230654f/programa-municipal-de-desarrollo-urbano-de-zapotlan-el-grande.-jalisco.pdf>

II.- Por su parte el **"Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco"** que fue publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco el 20 de septiembre del año 2013 e inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede



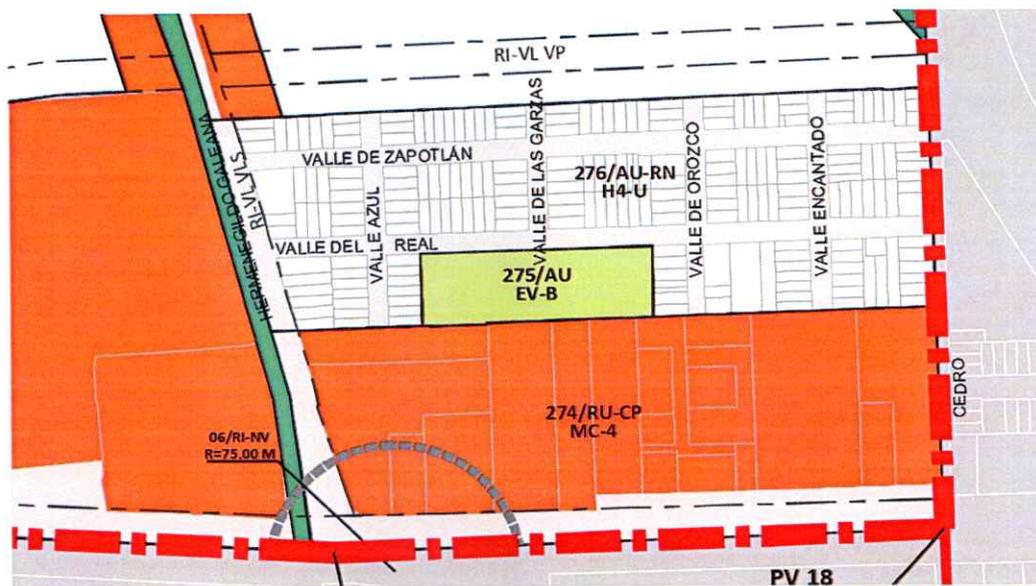


**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

IV.- Mediante solicitud de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos de fecha de recibido el 27 de agosto del año 2024, realizada por la suscrita Noelia Natali María Contreras dirigida a la Dirección de Ordenamiento Territorial, con el fin de obtener una certificación del predio, asimismo, se precisarán las normas y lineamientos para un uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V). En ese sentido, se expidió el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos Oficio Número TR 129/24, de fecha de elaboración 02 de septiembre del año 2024, emitido por el Director de Ordenamiento Territorial, Arq. Rubén Medina Reyes, en el cual se señaló que el giro que solicitaba es un uso prohibido y no debe de permitirse en el predio, por lo que no califica en la categoría de uso o destino predominante, uso o destino compatible y uso o destino condicionado, en razón de estar clasificado como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, en la zona 275, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 7 "CENTRAL CAMIONERA". También se señaló que debería promover una modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano multicitado.

Figura 2 Subdistrito 7 "CENTRAL CAMIONERA"





**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

Mediante Oficio número TR129/24 que contiene **DICTAMEN DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS**, suscrito por el Arquitecto RUBEN MEDINA REYES en su carácter de Director de Ordenamiento Territorial de fecha 02 de septiembre de 2024, se desprende que: *"en atención su solicitud de DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS, de fecha 27 de agosto del año 2024, que promueve la ciudadana NOELIA NATALI MARIA CONTRERAS, ante esta Dirección de Ordenamiento Territorial, en su carácter de propietaria; del predio urbano sin número oficial ubicado en la calle Valle del Real, en la colonia "VALLE DEL SUR", predio que posee el número de cuenta catastral U49175, con una extensión superficial aproximada de 2889.07 metros cuadrados de acuerdo a la escritura pública número 24,212 de fecha 03 de febrero del año 2023, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO ELIZONDO VERDUZCO, Notario Público Titular Número 6, de esta Municipalidad"*. En el que concluye: *"... en virtud de los razonamientos que se han venido manifestando en los señalamientos que anteceden, es importante mencionar que **EL PRESENTE DICTAMEN TIENE POR OBJETO EXCLUSIVAMENTE PRECISAR LAS NORMAS Y LINEAMIENTOS PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL; TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN, TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES O PROGRAMAS DE LOS CUALES SE DERIVEN Y SEAN ACATADAS LAS DISPOSICIONES LEGALES ANTERIORMENTE PRECISADAS DE LO CONTRARIO SERÁ CONSIDERADO NULO PARA CUALQUIER FIN DEL INTERESADO**. Por consiguiente, se informa únicamente sobre el uso y vocación del suelo teniendo en cuenta que éste **NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR OBRAS DE NINGUN TIPO EN EL PREDIO**, en tanto no se obtenga la licencia municipal correspondiente, por lo que si éstas se inician antes de obtener las aprobaciones necesarias se aplicarán las medidas de seguridad y sanción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 369, 370 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigencia; las disposiciones del presente dictamen son de orden enunciativo y no limitativo deberá contar con todas las normativas, leyes y reglamentos aplicables al caso. Por ello, éste dictamen, se otorga sin menoscabo de los permisos y licencias, autorizaciones, concesiones que en términos de la legislación federal ambiental vigente deban obtenerse, previo a la realización de las obras y actividades"*. Dictamen este que se pone a disposición de los integrantes de este cuerpo edilicio, a efecto de que se impongan de su contenido y alcances legales y administrativos, el cual se acompaña como ANEXO, y del cual claramente se desprende la incompatibilidad respecto del uso de suelo que guarda el predio de su propiedad.

V.- En ese contexto la administrada, el 07 de febrero del año 2025, presenta la solicitud de revisión del proyecto definitivo de urbanización para el cambio de uso de suelo dirigido al Director de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, mediante oficio DOT-2025/0-167, de fecha 14 de marzo del año 2025 se contestó la petición de revisión, donde se hace la descripción de las observaciones, errores e inconsistencias del proyecto preliminar, en el cual se reitera lo mencionado en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos Oficio



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

Número TR 129/24 sobre promover la modificación parcial al Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

1. La finalidad de esta modificación del uso de suelo del predio en cuestión es para realizar las gestiones correspondientes para la realización de un Proyecto Definitivo de Urbanización y, en consecuencia, dar inicio a los trámites para la obtención de la licencia correspondiente para desarrollar un conjunto habitacional vertical bajo el régimen de propiedad en condominio.

VI.- Con fecha 21 de Julio de 2025, a las 12:45 horas en la Sala de Regidores, se recibió en la Sala de Regidores, el oficio número DOT-2025/0-352 suscrito por los CC. ARQ. HORACIO GARCÍA CONTRERAS en su carácter de Director General de Gestión de la Ciudad y suplente de la Presidenta Municipal, Magali Casillas Contreras, del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Arq. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GÓNZALEZ, en su carácter de Director de Ordenamiento Territorial y Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, respectivamente, en el que solicitan que por mi conducto someta a consideración del Pleno del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, para su aprobación el Dictamen Técnico del consejo de referencia, a virtud de la solicitud presentada por la **C. NOELIA NATALI MARÍA CONTRERAS**, en el que solicita el cambio de uso de suelo respecto al predio localizado en la calle valle del real en la colonia valle del sur, clasificado como área urbana, con espacios verdes abiertos y recreativos barriales (275/AU, EV-B) a un uso de habitacional densidad alta, plurifamiliar vertical (h4-V) Distrito 01 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 07 "CENTRAL CAMIONERA", escrito que realiza mediante número de oficio 002/2025, de fecha 05 de Mayo de 2025, con el Asunto: SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO. Solicitud que se transcribe a mayor ilustración:

ARQ. BRAULIO MAURICIO ANDRADE GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PRESENTE:

*Por medio de la presente me permito enviar un cordial saludo y a su vez aprovecho para solicitar de la manera más atenta tenga a bien REVISAR EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN de la acción urbanística denominada "DIAMRIA", con la finalidad de poder continuar con el proceso de CAMBIO DE USO DE SUELO, del predio ubicado al poniente de la mancha urbana de Cd. Guzmán; sobre la calle Valle del Real, sin número, de la colonia Valle del Sur, con CUENTA CATASTRAL U49175, la cual mediante Escritura Publica Numero 24,212, de fecha 03 de Febrero de 2023, otorgada ante de la Fe del Lic. Alejandro Elizondo Verduzco, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 6 de esta municipalidad, donde establece como propietaria la C. NOELIA NATALI MARÍA CONTRERAS, la cual*



## ZAPOTLÁN EL GRANDE

### GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

cuenta con una superficie de 2,889.07 m<sup>2</sup>, de la cual, según el levantamiento real, cuenta con una superficie de 2,932.66 m<sup>2</sup>.

Por lo que, yo NOELIA NATALI MARÍA CONTRERAS, con domicilio en calle Efraín Buenrostro #20, Col. San Pedro, con Código Postal 49080, identificándome mediante Credencial de Elector (testado); autorizando a la Arq. (testado por contener datos personales).

Por lo que se establece como domicilio para oír y recibir notificaciones la Calle Efraín Buenrostro, en la finca marcada con el número #20, Col. San Pedro, con Código Postal 49080 de ciudad Guzmán, en el municipio de Zapotlán el Grande Jalisco, con correo electrónico para recibir notificaciones (testado), Conforme a lo dispuesto en el Artículo 253 del Código Urbano del Estado de Jalisco, así como el Artículo 465 BIS del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, se solicita esta modificación al uso de suelo con apego a los lineamientos técnicos y jurídicos aplicables. A través de este medio, solicitamos de la manera más atenta, tengan a bien, realizar la revisión del proyecto definitivo de urbanización denominado "DIMARIA", el cual se integra de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el grande, en su art. 465 BIS del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande y el artículo 253 del Código Urbano para el estado de Jalisco, y los demás que de estos ordenamientos nos apliquen, con el objetivo de solicitar la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito1 "Ciudad Guzmán", subdistrito 07 "Central Camionera", con respecto al predio de mi propiedad en área urbana y uso "AREA URBANA, ESPACIO VERDE, ABIERTO, RECREATIVO BARRIAL (AU-EV-B) a un área urbanizable con uso de suelo HABITACIONAL DESDIDAD ALTA, PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-U).



#### HECHOS:

3 de febrero de 2023, se celebra la Escritura Pública número 24,212, ante la fe del Lic. Alejandro Elizondo Verduzco, Notario Público Titular número 6, mediante la cual Noelia Natali María Contreras adquiere la propiedad del predio identificado con cuenta catastral U49175, ubicado en calle Valle del Real s/n, Colonia Valle del Sur, Ciudad Guzmán, Jalisco, con una superficie de 2,889.07 m<sup>2</sup>.



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

2 de septiembre de 2024 después de haber ingresado la solicitud para el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, la dirección de ordenamiento territorial hace expidió el dictamen con número de oficio TR 129/24.

Segundo semestre de 2024, se inicia el levantamiento topográfico del predio, resultando una superficie real de 2,932.66 m<sup>2</sup>. Durante este periodo se empieza a conformar el proyecto definitivo de urbanización, denominado DIMARÍA, que contempla el desarrollo de un conjunto habitacional vertical bajo el régimen de propiedad en condominio.

Octubre 2024, se formula la síntesis de análisis del sitio, identificando el contexto urbano, conectividad vial, disponibilidad de servicios, equipamientos cercanos y compatibilidad del uso propuesto con el entorno. Se establece la vocación habitacional de alta densidad del terreno.

07 de febrero de 2025, se presenta oficialmente la solicitud de revisión del proyecto definitivo de urbanización para cambio de uso de suelo, dirigida al Director de Ordenamiento Territorial del municipio de Zapotlán el Grande.

14 de marzo de 2025, se reciben observaciones mediante el oficio número DOT-2025/0-167.

De acuerdo a lo anterior se anexa expediente técnico lo siguiente:

Documentos (copia):

Escritura pública (Núm. 24,212)

Identificación oficial del propietario

Recibo de pago de impuesto predial 2025 cuenta catastral número U49175

Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número XXXXX

Acuse de solicitud de factibilidad de CFE

Acuse de solicitud de viabilidad de SAPAZA

Acuse de solicitud de viabilidad de Ecología

Planos del proyecto de urbanización:

Enunciado del proyecto y datos generales (síntesis)

Plano de uso de suelo actual y propuesto

Plano de ubicación en el contexto

Plano topográfico

Plano de niveles de rasantes y plataformas

Plano de lotificación

Plano de usos y destinos

Plano de vialidades

Plano de arbolado

Proyecto de red sanitaria y pluvial (digital)

Proyecto de hidráulica (digital)

Finalmente, manifiesto que, una vez obtenida la modificación de uso de suelo del predio en cuestión, iniciaré con las gestiones correspondientes para la revisión preliminar del proyecto de urbanización, así como la tramitación de las factibilidades técnicas necesarias que permitan obtener una resolución favorable para el proyecto definitivo de urbanización y, en consecuencia, dar inicio a los trámites para la obtención de la licencia correspondiente.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, me dirijo con el debido respeto a esta Honorable Dirección, para solicitar lo siguiente:

PRIMERO. Se tenga por presentada la presente solicitud de modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 1 – Ciudad Guzmán, Subdistrito 07 "Central Camionera", respecto al predio de mi propiedad.



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

*SEGUNDO. Se convoque al Consejo Municipal de Desarrollo Humano con el fin de que se emita el dictamen técnico correspondiente y se remita al Pleno del Ayuntamiento, a efecto de aprobar el inicio del procedimiento de consulta pública.*

*TERCERO. Una vez concluido el periodo de consulta pública, se emita el dictamen final dirigido al Pleno del Ayuntamiento, mediante el cual se apruebe la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 1, Subdistrito 07 "Central Camionera", y se proceda con su publicación en la Gaceta Municipal, conforme a lo establecido en la normativa aplicable.*

*Sin más por el momento nos despedimos quedando a sus órdenes para cualesquier duda o aclaración.*

ATENTAMENTE

C. NOELIA NATALI MARÍA CONTRERAS  
 PROPIETARIO

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.

**VII.-** Consecuentemente con fecha 19 de junio del año 2025, a las 9:00 de la mañana en las oficinas de la Dirección General de Gestión de la Ciudad, se celebró la Quinta Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, en el cual se aprobó por unanimidad la autorización para emitir Dictamen Técnico, dirigido a esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra y posterior aprobación del Pleno del Ayuntamiento, a efecto que se someta a **consulta pública, la convocatoria y los planos debidamente autorizados y firmados por el área técnica responsable, así como la modificación parcial al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco, Distrito 1 "CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 7 "CENTRAL CAMIONERA", consistente en una clasificación y uso de suelo de área urbana, espacios verdes, abiertos y recreativos barriales (275/AU, EV-B); A UN ÁREA URBANIZABLE CON USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA, PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V).**

A virtud de la solicitud hecha por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emite los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

1.- Que esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, es legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo que al efecto establecen los numerales 115 fracción II, III, IV, V y demás relativos y aplicables de la constitución Política de los Estados Unidos



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

Mexicanos; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 3, 4, fracción I, II, III, IV, V, VI, VIII, 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, IV, VI y VIII, 251 tercero y cuarto párrafo del Código Urbano para el Estado de Jalisco, aplicado por analogía; con las atribuciones dispuestas por los artículos 206 fracciones VIII, IX, X, XII, 207 fracciones VII, IX, X, XI, 207 Bis fracciones XI y XII del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco; así como lo dispuesto en el artículo 64 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**2.-** Ahora bien, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, previene para el caso que nos ocupa, lo siguiente:

***Artículo 1º.** El presente Código se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierras para el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y de salvaguardar el Patrimonio Cultural y Natural del Estado, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 80, 81 y 81 Bis de la Constitución Política del Estado de Jalisco. Es complementaria a las disposiciones del presente código, las de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*

***Artículo 2º.** Toda acción que genera la transformación de suelo rural a urbano, las subdivisiones, el desarrollo de condominios y conjuntos habitacionales, los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano, los cambios en la utilización de éstos; así como las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del presente Código.*

***Artículo 98.** Para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:*

*I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;*

*II. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;*

*III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará 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 sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;*



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

IV. La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población;

V. Formulado el proyecto de programa o plan de desarrollo urbano y publicada la convocatoria, se remitirán al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

VI. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. La contestación a las opiniones o propuestas recibidas estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;

VII. El proyecto ya ajustado y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del programa, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población, las cuales tendrán la facultad de hacer modificaciones al proyecto; y

VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

**Artículo 99.** Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa municipal de desarrollo urbano o sus modificaciones será publicado por el Ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en los numerales antes transcritos, es menester de igual forma, atender lo dispuesto en el artículo 251 del cuerpo de leyes en cita, que establece:

**Artículo 251.** Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, urbanista, ingeniero en obras y servicios o cualquier profesionista con conocimientos en materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código.

Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada 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.

En ningún caso se autorizarán obras de urbanización en predios que hubiesen sido incendiados de manera intencional, decretado así, previo dictamen emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, por el término de cincuenta años.

En ese tenor, queda debidamente demostrada la competencia tanto de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, así como de la facultad del Pleno del Ayuntamiento de autorizar la consulta pública que nos ocupa.



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

3.- Así, la Comisión Edilicia que presido, desahogo la Novena Sesión Extraordinaria, la que se llevó a cabo el día 02 de agosto de 2025, en el punto número 5 del Orden del día, previa convocatoria a sus integrantes, mediante oficio número 884/2025, se propuso, estudio, analizó y se procede a su dictaminación el contenido del oficio número DOT-2025/0-352 que contiene la solicitud a efecto de someter a consulta pública el dictamen técnico que tiene por objeto la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 01 "CIUDAD GUZMAN", Subdistrito 07 "Central Camionera", con respecto de la cuenta catastral urbana U49175, localizado en la calle Valle del Real sin número oficial, en la Colonia Valle del Sur, al Poniente en Ciudad Guzmán con una extensión superficial de 2,889.07 metros cuadrados clasificado como Área Urbana, con uso espacios verdes, abiertos y recreativos barriales (275/AU, EV-B), **a un uso Habitacional Densidad Alta, Plurifamiliar Vertical (H4-V)**; aunado a la explicación técnica por parte del área administrativa a cargo del Arquitecto Braulio Mauricio Andrade González Director de Ordenamiento Territorial nos aclaró dudas, dilucidó interrogantes, expuso la convocatoria respectiva para el inicio de la consulta pública, nos explicó el procedimiento para llevar a cabo la misma, nos mostró los planos que sirven de sustento, debidamente sellados y autorizados por el área responsable; así es que, los integrantes aprobamos por mayoría, con el voto favorable de tres de los cuatro integrantes de la referida comisión, someter a la elevada consideración de este Honorable Pleno de Ayuntamiento el inicio de la consulta pública respecto del Dictamen Técnico aprobado por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el cambio de uso de suelo propuesto, en términos de lo dispuesto por el numeral 251, aplicado por analogía y en concordancia con los numerales 98 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco vigente, que establecen el procedimiento a cuyo efecto debe someterse la solicitud de la **C. NOELIA NATALI MARÍA CONTRERAS**, tantas veces referida y cuyos documentos citados en supralíneas se acompañan al presente dictamen.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, esta Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, emitimos los siguientes:



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

## RESOLUTIVOS:

**PRIMERO.** El Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, **APRUEBA EL INICIO DE LA CONSULTA PÚBLICA Y LA PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA Y PLANOS ANEXOS PARA LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, DISTRITO 1 "CIUDAD GUZMÁN", SUBDISTRITO 7 "CENTRAL CAMIONERA", CONSISTENTE EN UNA CLASIFICACIÓN Y USO DE SUELO DE ÁREA URBANA, ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES (275/AU, EV-B); A UN ÁREA URBANIZABLE CON USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA, PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V)**, únicamente por lo que ve, al predio con cuenta catastral urbana U49175, localizado en la calle Valle del Real sin número oficial, en la colonia Valle del Sur, al poniente de Ciudad Guzmán, con una extensión superficial de 2,889.07 metros cuadrados de acuerdo con la Escritura Pública Número 24,212 de fecha 03 de febrero del año 2023, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO ELIZONDO VERDUZCO, Notario Público Titular Número 6 de esta Municipalidad; y 2,941.80 metros cuadrados según recibo de pago del impuesto predial; clasificado como Área Urbana, con uso Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales (275/AU, EV-B), a un uso de Habitacional Densidad Alta, Plurifamiliar Vertical (H4-V).

**SEGUNDO.** – Este Honorable Pleno, ratifica y aprueba el contenido del oficio número DOT-2025/0-352 que contiene el Dictamen Técnico expedido por el Arquitecto Horacio Contreras García, Director General de Gestión de la Ciudad y Suplente de la Presidenta Municipal Magali Casillas Contreras, y Arquitecto Braulio Mauricio Andrade González, en su carácter de Director de Ordenamiento Territorial y Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, así como el Proyecto de la convocatoria a Consulta Pública suscrita de igual manera por los antes nombrados y dos planos anexos suscrita de igual manera por el segundo de los nombrados, a efecto de que con el dictamen y sus anexos aprobado en el punto anterior, previsto por el numeral 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que establece el procedimiento a seguir.

**TERCERO.**- Se apruebe en lo particular y en lo general la Propuesta de Convocatoria y los dos planos anexos al presente dictamen a efecto de dar Inicio con la Consulta Pública,



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

con lo cual se dará aviso público del inicio del proceso de modificación, en el que deberán participar la ciudadanía en general, social y vecinal, ya que constituye un derecho y deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento en sus propiedades, barrios y colonias; de la misma forma los ciudadanos tendrán el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que las leyes en la materia establecen. Por su parte, la autoridad municipal tendrá la obligación de informar con oportunidad y claridad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas opiniones, como resultado de la consulta.

**CUARTO.-** Instrúyase a la Secretaría de Ayuntamiento, a efecto de que publique **LA CONVOCATORIA** emitida por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, así como los planos anexos en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Gaceta Municipal; de igual forma se instruye para que por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial se publique en las Delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en términos del artículo 98 fracción IV y 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**QUINTO.-** Se instruye a la **Secretaría de Ayuntamiento**, para que **CERTIFIQUE EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA** a virtud del DICTAMEN TECNICO QUE TIENE POR OBJETO LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, DISTRITO 01 "CIUDAD GUZMÁN", SUBDISTRITO 07 "CENTRAL CAMIONERA" con respecto al predio con cuenta catastral urbana U49175, localizado en la calle Valle del Real sin número oficial, en la colonia Valle del Sur, al poniente de Ciudad Guzmán, con una extensión superficial de 2,889.07 metros cuadrados de acuerdo con la Escritura Pública Número 24,212 de fecha 03 de febrero del año 2023, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO ELIZONDO VERDUZCO, Notario Público Titular Número 6 de esta Municipalidad; y 2,941.80 metros cuadrados según recibo de pago del impuesto predial; clasificado como Área Urbana, con uso Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales (275/AU, EV-B), a un uso de Habitacional Densidad Alta, Plurifamiliar Vertical (H4-V). Dando fe pública del inicio de la misma y su término, en un plazo de 30 días naturales, a partir de su publicación y una vez elaborado y dictaminado por las áreas administrativas



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

correspondientes, sea devuelto al Pleno del Ayuntamiento para que sea presentado en sesión Plenaria para su aprobación, modificación o rechazo.

**SEXTO.-** De igual forma se instruye a la **Secretaria de Ayuntamiento**, para que **CERTIFIQUE LA PUBLICACIÓN** de la convocatoria emitida por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano que contiene LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, DISTRITO 01 "CIUDAD GUZMÁN", SUBDISTRITO 07 "CENTRAL CAMIONERA" con respecto al predio con cuenta catastral urbana U49175, localizado en la calle Valle del Real sin número oficial, en la colonia Valle del Sur, al poniente de Ciudad Guzmán, con una extensión superficial de 2,889.07 metros cuadrados de acuerdo con la Escritura Pública Número 24,212 de fecha 03 de febrero del año 2023, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO ELIZONDO VERDUZCO, Notario Público Titular Número 6 de esta Municipalidad; y 2,941.80 metros cuadrados según recibo de pago del impuesto predial; clasificado como Área Urbana, con uso Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales (275/AU, EV-B), a un uso de Habitacional Densidad Alta, Plurifamiliar Vertical (H4-V).

**SEPTIMO.-** Se Instruye y notifique al Director de Ordenamiento Territorial, al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano para los fines precisados en los numerales II al VIII y 99 en concordancia con el 251 del Código Urbano para Estado de Jalisco, otorguen el cumplimiento que tiene por objeto la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán El Grande Jalisco, Distrito 01 " CIUDAD GUZMÁN", Subdistrito 07 "CENTRAL CAMIONERA", con respecto al predio con cuenta catastral urbana U49175, localizado en la calle Valle del Real sin número oficial, en la colonia Valle del Sur, al poniente de Ciudad Guzmán, con una extensión superficial de 2,889.07 metros cuadrados de acuerdo con la Escritura Pública Número 24,212 de fecha 03 de febrero del año 2023, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO ELIZONDO VERDUZCO, Notario Público Titular Número 6 de esta Municipalidad; y 2,941.80 metros cuadrados según recibo de pago del impuesto predial; clasificado como Área Urbana, con uso Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales (275/AU, EV-B), a un uso de Habitacional Densidad Alta, Plurifamiliar Vertical (H4-V).



**ZAPOTLÁN EL GRANDE**

**GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027**

"CAMBIO Y TRANSFORMACIÓN"

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente, a los **CC. PRESIDENTA MUNICIPAL, SINDICA MUNICIPAL, SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO, DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DE LA CIUDAD, CONSEJO MUNICIPAL DE DEARROLLO URBANO, DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,** el contenido del presente dictamen con los anexos, para los fines específicos que a cada uno corresponde, de conformidad a lo establecido en el procedimiento que para tal efecto prevén los artículos 98, 99 y 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

ATENTAMENTE

"2025, AÑO DEL 130 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DE LA MUSA Y ESCRITORA  
ZAPOTLENSE MARIA GUADALUPE MARIN PRECIADO  
CD. GUZMÁN MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO  
"2025, Centenario De La Institucionalización De La Feria Zapotlán"  
A 04 de septiembre de 2025.



**DRA. MIRIAM SALOME TORRES LARES** SALA DE REGIDORES

Regidora Presidenta de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas,  
Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**LIC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS,**

Presidenta Municipal y Regidora Vocal de la  
Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas,  
Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.



**LIC. MIGUEL MARENTES.**

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas,  
Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**DRA. BERTHA SILVIA GÓMEZ RAMOS.**

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas,  
Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.