

REGIDORES

Zapotlán el Grande

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

a Favor

Quienes motivan y suscriben **C. J. DE JESÚS GUERRERO ZUÑIGA, LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES; LIC. ROBERTO MENDOZA CÁRDENAS, C. EDUARDO GONZALEZ Y PROFDR. JOSÉ LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ**, en nuestro carácter de Regidores integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en los artículos 115 Constitucional fracción I y II, 1, 2, 3, 73, 77, 85 fracción IV y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1,2,3,4 punto número 25, artículos 5,10, 27, 29, 30, 34, 35, 41, 49, 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 40, 47, 64, 87, 92, 99, 104 al 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; al amparo de lo dispuesto, presentamos a la consideración de este Pleno: **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA; que autoriza modificación de la vialidad en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente al Distrito 1 Ciudad Guzmán, subdistrito 7 "Central Camionera" y conforme a lo señalado en el Dictamen con número de expediente ZGD-01/16 emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano;** de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES:

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

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





REGIDORES

Zapotlán el Grande

III.-Que el Ayuntamiento declaró que tiene personalidad jurídica para suscribir contratos y convenios, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 párrafo I, fracción I, Artículo 86 párrafo I y IV, artículo 88 fracción II, y 89 último párrafo de la Constitución Política del Estado de Jalisco; Artículos 2, 3,37 fracción XIV, 38 fracción II, 52 fracciones I y II, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

IV.-Se recibió oficio 0512/2016, enviado al C. regidor J. Jesús Guerrero Zúñiga, por parte del Director de Ordenamiento Territorial, Arq. José Luis Covarrubias García, el cual emitió un dictamen sustentado en un dictamen con número de oficio 0767/16 con No. De Expediente ZGD-01/16 de fecha 26 de mayo del 2016 emitido por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, relativo a la fundamentación jurídica para la modificación de la vialidad en el Plan Parcial del Desarrollo Urbano correspondiente al Distrito 1 Ciudad Guzmán, Subdistrito 7 "Central Camionera" y a consideración de lo siguiente:

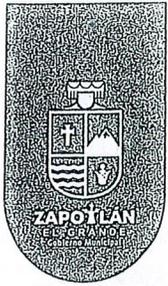
V.- A solicitud de la empresa Constructora Inmobiliaria "Los Patos" S.A. de C.V. se expidió el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos mediante oficio TR-024/15 de fecha 23 de Noviembre del 2015 respecto de un predio de su propiedad con superficie de 55,492.94 MTS² ubicado entre las avenidas Pedro Ramírez Vázquez y Libramiento periférico, en el que se pretenden desarrollar un fraccionamiento habitacional para 246 viviendas, habiendo sido procedente para HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA, señalándose también las restricciones por vialidad que se deberían respetar en el Proyecto.....

"..... (RI-VL VLS-15) RESTRICCIÓN POR VIALIDAD PARA UNA VIALIDAD LOCAL CON SERVICIOS, (RI-VL VLS-17) Restricción por vialidad para una vialidad local con servicios, (RI- VL VCP-01) Restricción por vialidad para una vialidad colectora.

VI.-En la factibilidad de servicios emitida por el SAPAZA mediante oficio 787/07-12-2015 con fecha 7 de Diciembre del 2015, para la Dotación de los servicios de agua y drenaje sanitario para el Desarrollo "La condesa" que promueve la empresa inmobiliaria Los Patos se establece que para la dotación del servicio de agua potable será necesario que el interesado realice las obras de infraestructura necesaria para la dotación de servicio a 249 lotes proyectados, y en cuanto al servicio de alcantarillado sanitario, se establece como punto de conexión el Colector sanitario de 36" pulgadas de diámetro que se localiza por el carril Oriente de la Avenida Pedro Ramírez Vázquez.

VII.-En razón de lo anterior, la Empresa Inmobiliaria Los Patos solicitó mediante la revisión del anteproyecto respectivo la modificación del Uso de Suelo relativo a las vialidades consideradas como restricciones identificadas con la clave RI-VL VLS-15 en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente al Distrito 1 Ciudad Guzmán, Subdistrito 7 "Central Camionera" para el efecto de tener una vialidad que ligue su proyecto con la Av.





REGIDORES

Zapotlán el Grande

Pedro Ramírez Vázquez y poder así resolver el tema de la conexión del drenaje sanitario conforme a la factibilidad expedida por el SAPAZA.

VIII.-De igual manera, solicitó mediante escritos de fecha 7 y 19 de abril del 2016 la modificación de la vialidad identificada con las claves RI-VL-VCP-01 contigua al canal pluvial "VOLCANES" CA-III 05, en razón de que el Reglamento Estatal de Zonificación, artículo 305 fracción IX se señala que las vialidades colectoras tendrán una separación mínima de 400.00 MTS, y en este caso, dicha vialidad esta propuesta a una distancia de 110.00 MTS de la vialidad RI-VL VLS-17 y de 115.00 MTS hasta la vialidad Pedro Ramírez Vázquez, así como también por la dificultad para realizar dicha vialidad, toda vez que sus extremos están invadidos por construcciones, al Norte en la salida a la Calzada Madero y Carranza por el Restaurant "El Bargo" y al Sur, en la salida a la calle Galeana por la Construcción de la Iglesia Cristiana.

Para el efecto de dar respuesta con mejores argumentos solicitamos a la Empresa Inmobiliaria acudir a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para el efecto de solicitar su opinión técnica y jurídica relativo tanto a la Vialidad como al Procedimiento Jurídico para realizar dichas modificaciones a las vialidades ya mencionadas, dando respuesta la Procuraduría mediante oficio número N° 0609/16 con N° de Expediente ZGD-01/16, expresando en el apartado de CONCLUSIONES lo siguiente:

".....Por lo antes expuesto en los antecedentes y análisis, esta Procuraduría considera viable que debido a que la vialidad VCP-01 se encuentra inmersa a una distancia muy corta de la vialidad principal y del Libramiento Carretero, además de tener el inconveniente de encontrarse entre dos construcciones de propiedad privada y siendo un tramo relativamente corto de una longitud aproximada de 500 MTS, está puede ser convertida en una vialidad subcolectora, local o incluso cancelarse debido a que las propiedades colindantes tienen acceso por la vialidad Arq. Pedro Ramírez Vázquez, debiendo respetar el canal pluvial de temporal existente considerando la vialidad subcolectora o local como calle de servicio para mantenimiento del canal, siendo el Ayuntamiento de Zapotlán del Grande la autoridad con atribuciones para aceptar o rechazar estos cambios de acuerdo al artículo 10 del Código Urbano para el Estado de Jalisco....."

IX.-No obstante lo anterior, en el Dictamen no se expresa bajo que procedimiento puede llevarse a cabo la modificación de las vialidades ya comentadas, razón por lo que se giró el oficio N° 0396/05/2016 a la Procuraduría de Desarrollo con fecha Mayo 13 del 2016 para el efecto de tener mayor claridad en cuanto al procedimiento jurídico para la modificación de la vialidad, dando respuesta la Procuraduría mediante oficio N° 0767/17 con N° de expediente ZGD-01/16 en el cual se reitera lo establecido por el oficio N° 0609/16 mediante el cual se hace mención a la **FACTIBILIDAD DE MODIFICAR UNA VIALIDAD**





REGIDORES

Zapotlán el Grande

CUANDO ESTA NO CUMPLE CON LOS PARAMETROS PARA EL TIPO DE VIALIDAD PARA LA QUE FUE PROPUESTA, además de señalar en el dictamen correspondiente lo siguiente:

PRIMERO.- La vialidad identificada como RI-VCP-01, en el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente al Distrito 1 Ciudad Guzmán, Subdistrito 7 "Central Camionera" del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Zapotlán el Grande, Jalisco, puede ser modificada y/o en su caso eliminada.

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, para efectos de regularizar la clasificación de la vialidad identificada como RI-VCP-01, en el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente al Distrito 1 Ciudad Guzmán, Subdistrito 7 "Central Camionera" del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, deberá agotar el procedimiento que al efecto se señala en el cuerpo del presente dictamen

TERCERO.- Una vez elaborado el Dictamen por la dependencia encargada del área responsable, deberá ser aprobado dicho Dictamen Técnico por el pleno del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; señalado en el artículo 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en consecuencia se deberá CONTINUAR CON LO REQUERIDO por el artículo 98 del citado cuerpo normativo de Urbanización en el sentido de publicar el referido Dictamen Técnico ya aprobado el cual debe agotar el procedimiento de consulta, publicación y posterior en el Registro Público.

CONSIDERACIONES

1.- En relación a la propuesta para la modificación de la vialidad señalada en el Plano de Zonificación Z1, con clave RI-VL VLS-15 establecida para el Ordenamiento Territorial y Urbano propuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zapotlán el Grande Distrito 1- Subdistrito 7 Central Camionera se manifiesta lo siguiente:

En el Documento del Plan Parcial Subdistrito 7 "Central Camionera" se describe a dicha vialidad en el Título V, Capítulo I, Artículo 13, inciso 4-4.1 que a la letra dice:

CAPÍTULO I.- Clasificación de áreas

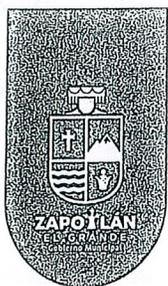
Artículo 13.-

4.1 Áreas de restricción para la vialidad (VL)

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Las señaladas en el pleno de Zonificación Z-01, con clave:

RI-VL VP.01, RI-VL VP-02, RI-VL-03





REGIDORES

Zapotlán el Grande

RI-VL VCP-01.

RI-VL VLS-01, RI-VL VLS-02, RI-VL VLS-03, RI-VL VLS-04, RI-VL VLS-05, RI-VL VLS-06, RI-VL VLS-07, RI-VL VLS-08, RI-VL VLS-09, RI-VL VLS-10, RI-VL VLS-11, RI-VL VLS-12, RI-VL VLS-13, RI-VL VLS-14, RI-VL VLS-15, RI-VL VLS-16, RI-VL VLS-17, RI-VL VLS-18, RI-VL VC-01, RI-VL VCm-01.

Y más adelante, en el mismo documento del Plan Parcial se precisa su jerarquía, en el CAPÍTULO III, Artículo 16, inciso 2) punto d, que a la letra dice:

CAPÍTULO III

Estructuración Urbana

Artículo 16.- 2) La estructura vial en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito 7 "Central Camionera", Distrito 1 "Ciudad Guzmán" está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

d) Vialidades Subcolectoras

VLS 01, VLS 02, VLS 03, VLS 04, VLS 05, VLS 06, VLS 07, VLS 08, VLS 09, VLS 10, VLS 11, VLS 12, VLS 13, VLS 14, VLS 15, VLS 16, VLS 17, VLS 18.

X.-La vialidad antes mencionada es la prolongación de la calle Torres Quintero, cuyo trazo propone sea hasta el libramiento Periférico, con una sección de 18.00 MTS de paño a paño de construcción, sin embargo, en el trazo propuesto afecta los predios del fraccionamiento la Arboleda- Estación, ya autorizado con anterioridad mediante Licencia de Urbanización N° 833/06 de fecha 27 de Diciembre del 2016, autorizado como Acción Urbanística por Objetivo Social en sesión de cabildo N° 54 Punto 12 con fecha 11 de Marzo del 2009.

Siguiendo con el trazo diagonal propuesto, afecta parte de las bodegas conocidas como de "ANDSA", además de afectar los terrenos propiedad municipal destinados al estacionamiento vehicular de la feria, seccionándolo diagonalmente, limitando con esto el buen aprovechamiento del terreno, para luego enderezar su trazo hacia el poniente, hasta el Libramiento Periférico.

XI.-La propuesta de modificación consiste en prolongar la vialidad de Torres Quintero en un trazo recto, respetando los paños existentes tanto del Helipuerto como de la Casa de la Cultura y las Artes, terminando en la Avenida Pedro Ramírez Vázquez, continuando el Trazo por Terrenos del H. Ayuntamiento en el tramo de Pedro Ramírez Vázquez hacia el Libramiento Periférico entre los terrenos destinados al Estacionamiento de vehículos de la Feria y los terrenos dedicados a las instalaciones de la feria, conocidos como el CALLEJÓN, de esta manera no hay afectaciones a terceros y el aprovechamiento de los terrenos es mejor, puesto que no se interrumpen ni modifican las actividades que ahí se desarrollan.





REGIDORES

Zapotlán el Grande

Con tal modificación la estructura vial propuesta en el Plan mantienen su continuidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

XII.-Es importante señalar también que tal vialidad favorece la movilidad en la zona, por una parte ordena de una manera más funcional los movimientos vehiculares de entrada y salida a los estacionamientos de la feria, así como el movimiento peatonal hacia la zona de la feria por el Libramiento de la Feria, además, de que tendríamos un ingreso adicional a la zona de la feria por el libramiento carretero, que se desahogaría de una manera importante el tráfico vehicular hacia esa zona de la Ciudad.

En cuanto a la vialidad RI-VCP-01, a un lado del Canal Pluvial "VOLCANES" cuyo trazo es de Norte a Sur entre la Calzada Madero y Carranza y la Calle Galeana, cabe señalar que entre el Libramiento Carretero y la Av. Pedro Ramírez Vázquez, cuya separación es de 430.00 MTS aproximadamente están propuestas vialidades de 20.00 y 33.00 MTS de sección, teniendo entre ellas una separación menor a la mínima señalada en el Reglamento Estatal de Zonificación, además de la invasión por construcciones existentes en sus extremos, al Norte por el Restaurant "El Bargo" y al Sur por Iglesia Cristian, lo que dificulta su construcción en los términos planteados en el Plan de Desarrollo Correspondiente.

XIII.-Por todo lo anteriormente expuesto, esta Dirección de Ordenamiento Territorial emitió **DICTAMEN TECNICO PROCEDENTE** para la modificación de las vialidades solicitadas conforme al Plano que se anexa, por no afectar a terceros, porque mantiene la continuidad vial propuesta en el Plan Parcial Distrito 1- Subdistrito 7 "Central Camionera", porque contribuye al ordenamiento vial en la zona sin menoscabo del aprovechamiento de los terrenos de la feria, además sin costo para el Ayuntamiento, en razón de que las obras que se requieran serán a cargo del Urbanizador conforme a lo establecido por el Código Urbano en el Título Octavo, Capítulo I, Art. 208 fracción IV, Artículos 214 y 216.

FUNDAMENTO LEGAL

Tomando en cuenta la necesidad de llevar a cabo el procedimiento señalado en los puntos que anteceden, y por los motivos expuestos en los mismos y en apego a lo establecido en los artículos 208, 214 y 216 del Código Urbano para el estado de Jalisco, que a la letra dice:

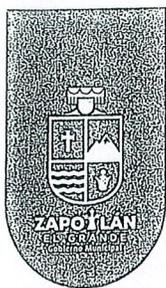
TÍTULO OCTAVO

DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO

Y SERVICIOS URBANOS

CAPÍTULO I





REGIDORES

Zapotlán el Grande

De las reglas generales en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos

Artículo 208. *Las acciones, programación, promoción, financiamiento, ejecución y operación de las obras de infraestructura y equipamiento, se distribuirán de acuerdo con a su cobertura o nivel conforme a los siguientes criterios:.....*

IV. Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realicen acciones de crecimiento, corresponden a los titulares de los inmuebles o urbanizadores, y.....”

Artículo 214. *Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento y cumplimiento con la normatividad vigente en materia de movilidad.*

Artículo 216. *Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.....”*

Lo anterior siguiendo el procedimiento señalado en el oficio N° 0767/16 con N° de expediente ZGD-01/16 emitido por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CONSIDERANDOS:

En virtud de lo anterior se cumplen con los requisitos técnicos y legales para autorizar la modificación de las vialidades propuestas.

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





REGIDORES

Zapotlán el Grande

Jalisco, así como los artículos 10, 208, 214, 216 y 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con lo dispuesto por los artículos 64, 106 y 107 del Reglamento interior del Ayuntamiento, los integrantes de la Comisión Edilicia de Obras públicas, Planeación urbana y Regularización de la tenencia de la tierra en sesión de comisiones, **hacemos nuestro el dictamen y anexos presentados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, mismos que se INCORPORAN AL CUERPO DEL PRESENTE COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO**, el cual se aprueba con tres votos a favor y dos abstenciones de parte de los regidores Roberto Mendoza Cárdenas y José Luis Villalvazo de la Cruz, por lo que se procede a emitir los siguientes puntos de acuerdo, proponiéndose para su discusión y en su caso aprobación dictamen que contiene el siguiente

RESOLUTIVO:

PRIMERO.- Se aprueba la modificación de las vialidades solicitadas conforme al Plano que se anexa, por no afectar a terceros, porque mantiene la continuidad vial propuesta en el Plan Parcial Distrito 1- Subdistrito 7 "Central Camionera", porque contribuye al ordenamiento vial en la zona sin menoscabo del aprovechamiento de los terrenos de la feria, además sin costo para el Ayuntamiento, en razón de que las obras que se requieran serán a cargo del Urbanizador conforme a lo establecido por el Código Urbano en el Título Octavo, Capítulo I, Art. 208 fracción IV, Artículos 214 y 216.

SEGUNDO.- En virtud de los términos del artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se aprueba y se autoriza en lo general y en lo particular, se instruya a los C. C. PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL y DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, para que CELEBREN CONVENIO con la Empresa Constructora Los Patos, en virtud de que los urbanizadores aportarán, realizando las obras o la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, en favor del Ayuntamiento.

TERCERO.- Notifíquese a los C.C. Presidente Municipal, Secretario General, Síndico, Director de Ordenamiento Territorial y así como a la empresa Constructora Inmobiliaria Los Patos S.A de C.V., por medio de su Jefe de Proyectos, Arq. Eduardo de Jesús Cerecer Ibarra, para los efectos legales a los que haya lugar.





Regidores
Zapotlán el Grande



ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, JUNIO 21 DE 2016
"2016, Año del Centenario del Natalicio de la Internacional Compositora Consuelito Velázquez"

J. JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA.

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

MARÍA LUIS JUAN MORALES

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

ROBERTO MENDOZA CÁRDENAS

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

EDUARDO GÓNZALEZ

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

JOSE LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ

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

JJGZ/cego
C.c.p.- Archivo

