



SE RESUELVE Y SE AUTORIZA RECIBIR DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA ZENDAI S.A. DE C.V. LA DONACIÓN DE UNA SUPERFICIE DE TERRENO DEL INMUEBLE DEL DESARROLLO GUADALAJARA TECHNOLOGY PARK EN LA COLONIA DE SAN JUAN DE OCOTÁN EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



Gobierno de
Zapopan

DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los suscritos Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de DESARROLLO URBANO y de HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto estudiar y, en su caso, **resolver la solicitud planteada por la empresa denominada Constructora Zendai, S. A. de C. V., a efecto de que se autorice la permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística denominada “Epicentra Business Park”**; en razón de lo cual hacemos de su conocimiento los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 28 veintiocho de mayo del año 2021 dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito presentado por el C. Alfredo Fernández Patiño, en su carácter de apoderado de la empresa denominada Constructora Zendai, S. A. de C. V., mediante la cual solicitó se autorizara la permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística denominada “Epicentra Business Park” ubicado en carretera Guadalajara-Tepic número 7355 de la colonia San Juan de Ocotán, la cual solicitó sean otorgados dentro del desarrollo industrial denominado Guadalajara Technology Park; como parte de la solicitud planteada por el particular adjuntó la siguiente documentación:

- Copia simple de la escritura pública número 48,959 (cuarenta y ocho mil novecientos cincuenta y nueve), de fecha 3 tres de junio del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público número 12 doce del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Diego Robles Farías, mediante la cual se acredita la legal existencia (constitución), de la empresa denominada Constructora Zendai, S.A. de C.V.

- Copia simple de la escritura pública número 8,953 (ocho mil novecientos cincuenta y tres), de fecha 29 veintinueve de junio del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 112 ciento doce del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Sergio Manuel Beas Pérez, mediante la cual se acredita el carácter del C. Alfredo Fernández Patiño como apoderado legal de la empresa denominada Constructora Zendai, S.A. de C.V., con poder general judicial, para actos de administración, de dominio, de representación fiscal, para abrir y cancelar cuentas bancarias, para suscribir títulos de crédito y para otorgar y revocar poderes.

- Copia simple de la Licencia de Urbanización identificada con el número 11214/P.URB./2020/2-0483 de fecha 23 veintitrés de octubre del año 2020 dos mil veinte, emitida por la Dirección de Ordenamiento del Territorio, y mediante la cual se desprende la obligación de la urbanizadora de entregar al municipio por concepto de donación de áreas de cesión para destinos una superficie de terreno equivalente a 2,268.99 m² (dos mil doscientos sesenta y ocho metros con noventa y nueve centímetros cuadrados), y una superficie de equipamiento equivalente a 174.00 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados).

- Plano de sembrado de Áreas de Cesión para Destinos autorizado por la Dirección de Ordenamiento del Territorio.

Dicha solicitud fue turnada para su estudio y dictaminación a las Comisiones Colegiadas y Permanentes señaladas en el proemio del presente dictamen, asignándole la Secretaría del Ayuntamiento el número de expediente 91/21.

2. La empresa solicitante, por conducto de su representante legal, presentó un escrito de fecha 24 veinticuatro de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, mediante el cual manifestó que la permuta de Áreas de Cesión para Destinos, se encuentran localizadas dentro de la acción urbanística denominada Guadalajara Technology Park, y las cuáles forman parte de la adquisición que realizó al Municipio de Zapopan, Jalisco, derivado de la subasta pública autorizada por el Ayuntamiento de Zapopan, en su Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 18 dieciocho de diciembre del año 2020 dos mil veinte. A dicho escrito, el particular adjuntó la siguiente documentación:

- Copia simple de la escritura pública número 20,052 (veinte mil cincuenta y dos), de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número 126 ciento veintiséis del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Álvaro Guzmán Merino, mediante la cual se acredita la propiedad de los siguientes inmuebles:

Lote F-4, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park, con una superficie de 3,322.18 m² (tres mil trescientos veintidós metros con dieciocho centímetros cuadrados).

Lote F-5, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park, con una superficie de 21,347.3065 m² (veintiún mil trescientos cuarenta y siete metros con tres mil sesenta y cinco milímetros cuadrados).

Por la adquisición en subasta pública de los inmuebles antes descritos la empresa pago al municipio la cantidad de \$46'403,000.00 (cuarenta y seis millones cuatrocientos tres mil pesos 00/100 M.N.).

- Croquis de ubicación y levantamiento topográfico del inmuebles descritos en la escritura pública número 20,052 veinte mil cincuenta y dos de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, así como el levantamiento topográfico del área a donar.

3. Con el objeto de la integración del presente expediente, la Dirección de Integración y Dictaminación solicitó, tanto a la Dirección de Ordenamiento del Territorio para que emitiera una nueva opinión técnica sobre la factibilidad de permutar las Áreas de Cesión para Destinos propuestas, como a la Unidad de Patrimonio, con el objeto de conocer los valores de los inmuebles propuestos para ser permutados.

En vía de respuesta al oficio identificado con el número 0404/1/J/2022/102 de fecha 14 catorce de febrero del año 2022 dos mil veintidós, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante el oficio número 11214/P. URB/2022/2-077, de fecha 25 veinticinco de febrero del año 2022 dos mil veintidós, consideró que como favorable la propuesta de permuta, con la salvedad que la

superficie correspondiente a la construcción de equipamiento urbano (174 m² (ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados) deberá de ser pagado en numerario de manera independiente a las demás obligaciones urbanísticas.

Por su parte, a la Unidad de Patrimonio Municipal en vía de respuesta al oficio 0404/1/J/2022/103 de fecha 14 catorce de febrero del año 2022 dos mil veintidós, informó sobre la asignación del Perito Raúl Esteban Villalpando Jiménez, a fin de que realizará el avalúo de los inmuebles propuestos para la permuta de áreas de cesión para destinos.

4. La Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante el oficio número 11214/P. URB/2021/2-0531, de fecha 20 veinte de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, consideró que

“ ...

CONSIDERACIONES

1.- Las áreas de cesión para destinos, corresponden a los espacios de uso público necesarios para el desarrollo de la comunidad, es la reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte, la cultura, áreas verdes y equipamiento, en función de las características y necesidades de cada zona.

2.- Ante la donación anticipada se entiende que, a futuro, dicho predio cubrirá la obligación de otorgar área de cesión para destinos de una nueva acción urbanística, misma que deberá encontrarse dentro del mismo plan de centro de población, de acuerdo lo establecido en el artículo 177, fracción V del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

3.- Se podrá promover entre los particulares obligados a otorgar áreas de cesión para destinos en una misma zona del municipio, que las mismas sean agrupadas, concentradas en los centros de servicio consignados en el plan parcial de desarrollo urbano (vecinal, barrial o subcentros urbanos), a fin de garantizar su adecuado aprovechamiento, mantenimiento y acceso público, de conformidad con la Norma 16, fracción VI, del documento técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

CONCLUSIÓN

Considerando que la superficie que se pretende enajenar como donación anticipada de áreas de cesión para destinos es la que se respalda la documentación anexa al escrito de petición, asciende a un total de 24,669.4865 m², obtenida de la sumatoria de los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, con una superficie de 3,322.18 m² y 21,347.3065 m², respectivamente, le menciono lo siguiente:

1.- De acuerdo a las características de utilización de suelo, Espacios Verdes (EV), correspondientes a los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, resulta parcialmente favorable para la pretensión de donación anticipada, al encontrarse compatibles para el desarrollo de actividades de fomento y difusión del deporte, la cultura, áreas verdes y

equipamiento, ya que su aceptación como área de cesión para destino dependerá de las características, necesidades y obligaciones de la acción urbanística que en su momento se pretenda desarrollar.

2.- Los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, se encuentra(n) inscrito(s) dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-9 “Base Aérea – El Bajío”, para que dicho inmueble pueda ser objeto de aprobación para el cumplimiento de la obligación de entregar áreas de cesión para destinos de una acción urbanística a desarrollar, ésta deberá encontrarse dentro (del) propio Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo estipulado en el arábigo 177, fracción V del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

3.- En los archivos de esta Dirección **no se cuenta con registro** de que vialidad de acceso a los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, denominada **Paseo del Agua, sea del dominio público**, por consecuencia no garantiza el acceso público, conforme lo señala la Norma 16, fracción VI del documento técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

4.- Se tiene conocimiento de la promoción del Juicio de Amparo número 131/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa Civil y de Trabajo, en el que los predios materia del presente, forman parte del fondo del asunto a resolver, por lo que se sugiere corrobore ante la Sindicatura de este H. Ayuntamiento, el estatus que guarda dicho litigio, así como cualquier otro procedimiento jurídico que pudiera dictar medidas cautelares a observar por parte de esta autoridad municipal.

...”

5.- En alcance al oficio antes citado (oficio número 11214/P. URB/2021/2-0531, de fecha 20 veinte de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno), la Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante oficio 11214/P.URB/2022/2-077, de fecha 25 de febrero de 2022, consideró lo siguiente:

“...

Me refiero a su oficio número 0404/1/J/2022/102 ingresado a esta Dirección mediante folio número 00450/2022 recibido con fecha 14 de febrero de 2022, en el que solicita la opinión respecto a la autorización de permuta del 100% de las áreas de cesión para destinos de la acción urbanística denominada “EPICENTRA BUSINESS PARK”, ubicada en Carretera Guadalajara-Tepic sin número; esquina con la avenida Camino Arenero, entre éste y la Carretera a Nogales, con una superficie de 17,453.705 m², con uso de comercios y servicios centrales intensidad mínima (CS-C1), en esta jurisdicción municipal, inscrito dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 “Base Aérea-El Bajío”.

Sobre el particular, comento que mediante memorando número 1111/UVOT/2022/4-0081 la Unidad de Vocación y Ordenamiento del Territorio, tiene a bien emitir la siguiente Opinión Técnica:

I. La Acción Urbanística denominada “Epicentra Business Park” se localiza en Carretera Nogales esquina Camino Arenero, entre este y Carretera Nogales, cuenta con la

Licencia de Urbanización 11214/P.URB./2020/2-0483 de fecha 23 de octubre 2020, mediante la cual se autorizó el uso Comercial y Servicios para las fracciones resultantes y cuyo uso de suelo sirvió de base para determinar las Áreas de Cesión para Destinos y las obras de edificación mínimas.

2. La solicitud presentada versa exclusivamente sobre la posibilidad de realizar la Permuta de las Áreas de Cesión para Destinos a las cuales se encuentra sujeta la Acción Urbanística de conformidad con el Artículo 27 Fracción II del Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan.

De acuerdo a la solicitud, la superficie de 2,268.98 M² correspondiente a las Áreas de Cesión para Destinos, será objeto de permuta por una fracción de 7,203.11 M² que pretende segregarse de los Lotes F-4 y F-5 (superficie total de 24,669.4865 M²) localizados al interior del Guadalajara Technology Park, los cuales fueron en su momento parte de las Áreas de Cesión para Destinos de las Etapas 1, 2 y 3 de la Acción Urbanística señalada y que fueron adquiridos en compraventa el Municipio a través de Subasta Pública.

Como paridad se ha propuesto tomar como base los costos establecidos en la Adjudicación de los Lotes F-A y F-5 realizada con fecha 29 de enero de 2021 por la Tesorería Municipal, donde se determinó un valor comercial de \$13'613,877.90 en tanto que para la superficie de 2,268.98 M² correspondiente a las Áreas de Cesión para Destinos que le corresponde otorgar a la Acción Urbanística Epicentra Bussines Park se establece un valor de \$6,000.00 por Metro Cuadrado, lo cual le confiere un valor comercial de \$13'613.880.00.

3. De acuerdo con el uso autorizado para la Acción Urbanística Epicentra Bussines Park, no genera población demandante de equipamiento urbano, toda vez que no hay población residente al interior, por otro lado las Acciones Urbanísticas que la rodean dentro de un radio de 500 metros principalmente de uso Industrial, Comercial y de Servicios, que de igual forma no generan población demandante de equipamiento urbano.

Próximo a la Acción Urbanística se localizan “El Bajío Fraccionamiento Hípico”, El Bajío Sección I” y “Natura Residencial”, en los cuales se manejan densidades que van de Baja a Mínima y cuya población presenta un alto grado de satisfacción derivado de su condición socioeconómica, cuyo presupuesto de gasto familiar comúnmente incluye la inversión en educación y salud en el sector privado, de ahí que sus necesidades básicas presentan un panorama distinto a lo tradicional, es decir, sus necesidades demandan ofertas de servicios de educación y salud con estándares más elevados que los ofertados por el estado, Por tanto es factible determinar que las Áreas de Cesión correspondientes a la Acción Urbanística Epicentra Bussines Park no resultan de utilidad en la localización de Acción Urbanística.

4. De conformidad con el Artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando a juicio de la autoridad municipal, las Áreas de Cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos éstas podrán permutarse por otros terrenos, de acuerdo con la propuesta presentada son aplicables las Fracciones siguientes:

II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas para equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio; la falta de utilidad deberá comprobarse en el

Acuerdo del Ayuntamiento que Autorice la Permuta, la cual no podrá rebasar el 20 por ciento del área de cesión a que esté obligado el urbanizador;

IV. *Para cuantificar los términos del intercambio de terreno o superficie edificada las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno objeto de la cesión, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador hay sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno o superficie edificada que se proponga permutar;*

VI. *Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;*

VII. *La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que este obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinaran los porcentajes aplicables, y*

VII. *En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación;*

X. *Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables.*

5. *El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano ZPN-9 en su Norma General 16 de las Áreas de Cesión para Destinos, establece que con el objeto de normar las determinaciones en materia de áreas de cesión de destinos, en su Fracción I, que toda acción urbanística mayor de 10 mil metros cuadrados, en cualquiera de los tipos o zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el estado de Jalisco. En tanto que la Fracción II señala que solamente los predios urbanos de entre 5 mil metros cuadrados y menos de 10 mil metros cuadrados podrán permutar el 100% de las áreas de cesión para destinos a que están obligados, previo convenio que deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.*

6. *De conformidad con el Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, en su artículo 35, fracción I y VI, se establece que las Áreas de Cesión para Destino y sus obras de infraestructura y equipamiento podrán ubicarse en lugar diferente al área del proyecto, cuando las áreas de cesión para destino se generen en proyectos para Industrial, Comercio, Turismo o Servicios; además prevé que fuera del área del proyecto de las Áreas de Cesión para Destino, tiene por objeto integrarlas en un proyecto de infraestructura o equipamiento con mayor extensión o mejor localización y calidad, en beneficio de la población de la unidad barrial, vecinal o centro de población;*

En tanto que en el artículo 37 establece que cuando a propuesta del promotor se demuestre, que su proyecto de urbanización está en alguno de los supuestos de procedencia previstos, éstas podrán cambiar de ubicación fuera del área del proyecto total o parcialmente, sujetándose a las siguientes reglas:

- I.** *La procedencia de cambio de ubicación de áreas de cesión para destino fuera del área del proyecto deberá comprobarse mediante el análisis presentado por el urbanizador de conformidad con las normas vigentes y aprobado por la Dirección;*
- II.** *Para establecer el importe para aprobar el cambio de ubicación fuera del área del proyecto de las áreas de cesión para destino, se deberá realizar un dictamen de valor emitido por la Dirección de Catastro Municipal, con base en el valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado:*
- III.** *La factibilidad del cambio de ubicación de las áreas de cesión para destino fuera del área de proyecto de las mismas, según el caso, deberá precisar lo siguiente:*
 - a)** *La especificación y cuantificación de las áreas en su localización, extensión, valor y costo de las obras para de infraestructura y equipamiento que requiera su habilitación;*
 - b)** *La forma como el urbanizador aportará las áreas;*
 - c)** *La especificación y cuantificación de las áreas al cambio de ubicación fuera del área del proyecto; y*
 - d)** *Los plazos o términos para realizar el cambio de ubicación fuera del área del proyecto y en su caso, el monto de la fianza requerida para garantizar su cumplimiento.*

CONCLUSIÓN

- 1.** *De acuerdo con lo anterior, ésta Dirección considera favorable la propuesta de Permuta de las Áreas de Cesión para Destinos, sin embargo es importante precisar que dicha permuta deberá rezarse en los términos y porcentajes establecidos por el Artículo 177 Fracción II del Código Urbano.*
- 2.** *Asimismo, la superficie propuesta a otorgar como Áreas de Cesión para Destinos, deberá formarse por un polígono conformado por un solo paño, avalado lo anterior previa subdivisión, el cual deberá garantizar su acceso a través de una vialidad de dominio público, acreditándolo mediante escritura pública a favor del Municipio.*
- 3.** *Al desarrollo en mención le corresponde otorgar una superficie de Equipamiento urbano construido de 174.00 m², los cuales si se concede la multicitada permuta deberá efectuar el pago en numerario del mismo, mediante trámite autorizado por esta Dirección cumpliendo con los requisitos establecidos para ello.*
- 4.** *En los archivos de esta Dirección no se cuenta con registro de que la vialidad de acceso a los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, denominada Paseo del Agua, sea del dominio público, por consecuencia no garantiza el acceso público, conforme lo señala la Norma 16, fracción VI del documento técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.*
- 5.** *Se tiene conocimiento de la promoción del Juicio de amparo número 131/2021 del índice del juzgado Tercero de Distrito, en Materia Administrativa Civil y de Trabajo, en el que los predios*

materia del presente, forman parte del fondo del asunto a resolver, por lo que se sugiere corrobore ante la Sindicatura de este H. Ayuntamiento, el estatus que guarda dicho litigio, así como cualquier otro procedimiento jurídico que pudiera dictar medidas cautelares a observar por parte de esta autoridad municipal.

...”

6. Con relación al señalamiento de la Dirección de Ordenamiento del Territorio de que no se encuentra registro de que vialidad de acceso a los predios identificados como LOTE F-4 y LOTE F-5, denominada Paseo del Agua, sea del dominio público, por consecuencia no garantiza el acceso público, conforme lo señala la Norma 16, fracción VI del documento técnico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Dicha vialidad local es parte del desarrollo del predio del propio donante, que tendrá que entregarse y urbanizarse por el propio donante para su desarrollo denominado Ferrán V, esto en la colindancia norte de estas superficies ofrecidas en donación, pero en su colindancia sur y ponente, las áreas de cesión para destinos ofrecidas por anticipado se insertan en la colindancia de otras áreas de propiedad municipal. El propio desarrollo Ferrán V ya pactó un convenio de autorización de acceso con Madaris, S.A. de C.V., el 23 veintitrés de agosto de 2021 dos mil veintiuno, para tener un acceso adicional por la vialidad denominada Paseo de los Adobes, localizada en el mismo Parque Industrial Guadalajara Technology Park.

7. Con relación al Juicio de Amparo número 131/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa Civil y de Trabajo, promovido por la Asociación de Usuarios del Guadalajara Technology Park, consta copia del desistimiento suscrito por los promoventes de fecha de recepción del 2 dos de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, ratificado ante la presencia judicial.

8. Con fecha 25 veinticinco de marzo del año 2022 dos mil veintidós, se recibió la Dirección de Integración y Dictaminación los avalúos inmobiliarios de los inmuebles materia de la permuta solicitada, arrojando los siguientes resultados:

- Determinación de valor unitario por metro cuadrado de terreno de la acción urbanística denominada “Epicentra Business Park” ubicado en carretera Guadalajara-Tepic número 7355 de la colonia San Juan de Ocotán: \$6,940.00/m² (seis mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), por metro cuadrado.
- Determinación de valor unitario por metro cuadrado de terreno del inmueble identificado como Lote F-5, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park, en la colonia San Juan de Ocotán: \$2,510.01/m² (dos mil quinientos diez pesos 01/100 M. N.), por metro cuadrado.

De conformidad con lo anteriormente expuesto es necesario realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. De conformidad con los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 2º y 3º de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio libre es

autónomo para su gobierno interior y para la administración de su hacienda y tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma Ley le señale.

2. Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en lo relativo a las reglas específicas para las áreas de cesión para destinos dispone lo siguiente:

“Artículo 175. La urbanización del suelo y el desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales, en cualquiera de los tipos de zonas, quedan sujetos a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, mismas que se clasifican en:

- I.** *Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente, y*
- II.** *Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio.*

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión, las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto, no incrementen las densidades e intensidades de origen y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión o mayor infraestructura.”

“Artículo 176. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- I.** *Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso se calculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que pueda exceder del 24% de la superficie bruta;*
- II.** *Zonas Comerciales y de Servicios: 13 % de la superficie bruta;*
- III.** *Zonas Turísticas: 11 % de la superficie bruta;*
- IV.** *Zonas Industriales: 8 % de la superficie bruta; y*
- V.** *Zonas de Granjas, Huertos y campestres: 6 % de la superficie bruta.*

Para el caso de lotes mixtos, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.

Para el caso en que un mismo desarrollo proponga dos o más usos de los manifestados en este artículo, las áreas de cesión para equipamiento se cuantificarán de la siguiente manera:

Cada lote o la suma de lotes con el mismo uso se cuantificarán por separado, de acuerdo al porcentaje correspondiente; y

La superficie restante, correspondiente a vialidades y lotes con usos diferentes a los manifestados en este artículo, el área de cesión para equipamiento se cuantificará con el porcentaje del uso que genere más superficie de área de cesión.

Tratándose de las zonas habitacionales en régimen de condominio, toda área de cesión otorgada deberá ubicarse físicamente al exterior del inmueble, de tal manera que quede garantizando su libre acceso.

Las áreas de cesión destinadas a escuelas, servicios de salud y espacios de recreación y deportivos deberán tener condiciones topográficas regulares y apropiadas al servicio público de que se trate.

Las áreas de cesión para equipamiento en zonas consolidadas serán fijadas en los reglamentos municipales.”

3. Una vez que las y los suscritos Regidores nos avocamos al estudio de la solicitud, así como de los antecedentes y legislación aplicable, consideramos conveniente que el Ayuntamiento autorice la permuta de áreas de cesión para destinos, ubicadas al interior del parque industrial denominado Guadalajara Technology Park, misma que fue adquirida por el particular al Municipio, y que su reincorporación a la reserva urbana municipal sirve para garantizar la dotación de espacios públicos que, no obstante al encontrarse dentro de un área industrial, permite el establecimiento de reservas territoriales estratégicas para los fines públicos, cumpliendo así lo previsto por los artículos 190 y 191 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

“Artículo 190. Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.”

“Artículo 191. Para garantizar la disponibilidad de suelo estratégico para el desarrollo urbano, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, el Gobierno del Estado y los municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

- I.** *Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;*
- II.** *Formular un plan parcial de desarrollo urbano para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano que consigne el programa municipal de desarrollo urbano, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y regirá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;*
- III.** *Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y*
- IV.** *Enajenar con oportunidad las porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.*

La administración de las zonas de suelo estratégico y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante los instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano se requiera de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territoriales existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.”

4. Ahora bien, en virtud de que la superficie propuesta a donar no se encuentra sujeta a ninguna de las clasificaciones de áreas de cesión para destinos previstas en artículo 175 del Código Urbano del Estado de Jalisco (equipamiento o vialidad), resulta necesario el establecer que su aplicación o uso en la relocalización o permuta de las acciones urbanísticas a cargo de la empresa Constructora Zendai S.A. de C.V., queda sujeta a las obligaciones contenidas en el artículo 259 del citado ordenamiento y las previstas en específico por el Proyecto Definitivo de Urbanización, es decir, a realizar las obras de equipamiento que deriven de la acción urbanística, pudiéndose realizar en el predio donado o en aquel que la Dirección de Ordenamiento del Territorio determine, o bien, optar por el pago del equipamiento correspondiente a las áreas de cesión para destinos.

5. La existencia de la sociedad denominada Constructora Zendai S.A. de C. V., se encuentra acreditada mediante la escritura pública número 48,959 cuarenta y ocho mil novecientos cincuenta y nueve de fecha 03 tres de junio del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público número 12 doce del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Diego Robles Farías, mientras que la personalidad y facultades del C. Alfredo Fernández Patiño, quien comparece como apoderado legal, se desprenden de la escritura pública número 8,953 (ocho mil novecientos cincuenta y tres), de fecha 29 veintinueve de junio del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 112 ciento doce del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Sergio Manuel Beas Pérez.

6. La propiedad del inmueble propuesto para relocalizar las áreas de cesión para destinos ubicado en el desarrollo Guadalajara Technology Park, se acredita mediante la escritura pública número 20,052 veinte mil cincuenta y dos de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número 126 ciento veintiséis del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Álvaro Guzmán Merino.

7. En virtud de lo anterior y de conformidad a las áreas de terreno y los valores arrojados en los avalúos inmobiliarios las superficies a permutar será conforme a lo siguiente:

- Determinación de valor unitario por metro cuadrado de terreno de la acción urbanística denominada “Epicentra Business Park” ubicado en carretera Guadalajara-Tepic número 7355 de la colonia San Juan de Ocotán: \$6,940.00/m² seis mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N., por metro cuadrado.

GENERADOR:	“EPICENTRA BUSINESS PARK”
ACD*	2,268.99m ²
Valor Unitario por m ² :	\$6,940.00
Total Valor Área Generadora:	\$15 746,790.60

*Conforme a la Licencia de Urbanización 11214/P.URB./2020/2-0483 de fecha 23 veintitrés de octubre del año 2020 dos mil veinte.

- Determinación de valor unitario por metro cuadrado de terreno del inmueble identificado como Lote F-5, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park, en la colonia San Juan de Ocotán: \$2,510.01/m² dos mil quinientos diez pesos 01/100 M.N., por metro cuadrado.

RELOCALIZACIÓN:	"GUADALAJARA TECHNOLOGY PARK"
Valor Unitario por m ²	\$2,510.01
Superficie a Permutar:	6,273.60m ²

Como resultado de las operaciones aritméticas antes indicadas, se establece que la autorización de la permuta de áreas de cesión para destinos que le corresponde a la acción urbanística amparada en la Licencia de Urbanización número 11214/P.URB./2020/2-0483, de fecha 23 veintitrés de octubre del año 2020 dos mil veinte, quedará sujeta al valor por metro cuadrado en el área a relocalizar en cumplimiento a lo establecido por el artículo 177 del Código Urbano del Estado de Jalisco, por lo que a la empresa promotora y propietaria tanto de la acción urbanística como de los inmuebles materia de la permuta le corresponderá donar, como consecuencia de sus obligaciones urbanas, una fracción de 6,273.60 m² (seis mil doscientos setenta y tres metros con sesenta centímetros cuadrados) del inmueble identificado como Lote F-5, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park, en la colonia San Juan de Ocotán, consignado en la escritura pública número 20,052 veinte mil cincuenta y dos de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2021

dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número 126 ciento veintiséis del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Álvaro Guzmán Merino.

Para la ejecución del acto anterior, la sociedad denominada Constructora Zendai S.A. de C.V. deberá de presentar, para su validación, ante la Dirección de Ordenamiento del Territorio el proyecto de subdivisión o segregación de la fracción de 6,273.60 m² (seis mil doscientos setenta y tres metros con sesenta centímetros cuadrados), previo a la escrituración correspondiente.

Respecto al área de equipamiento que le corresponde aportar conforme a la citada Licencia de Urbanización quedará sujeta a la determinación que establezca la Dirección de Ordenamiento del Territorio, y conforme al proceso previsto de la fracción IV del artículo 177 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Por lo anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 2, 3, 38 fracción III, 82, 84, 86, 91 y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Noveno Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y los artículos 3°, 19, 35, 36, 37, 40, 46, 50 y demás relativos aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, las y los Regidores integrantes de las Comisiones dictaminadoras nos permitimos someter a este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos concretos de:

ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza recibir de la empresa denominada **Constructora Zendai S. A. de C. V., la donación de una superficie de terreno de 6,273.60 m² (seis mil doscientos setenta y tres metros con sesenta centímetros cuadrados) del inmueble identificado como Lote F-5, de la manzana F, del desarrollo Guadalajara Technology Park**, en la colonia San Juan de Ocotán, consignado en la escritura pública número 20,052 veinte mil cincuenta y dos de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Notario Público número 126 ciento veintiséis del municipio de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Álvaro Guzmán Merino.

Lo anterior, por concepto de permuta de Áreas de Cesión para Destinos correspondientes a la acción urbanística amparada en la Licencia de Urbanización número 11214/P.URB./2020/2-0483 de fecha 23 veintitrés de octubre del año 2020 dos mil veinte (relocalización de áreas de cesión para destinos).

SEGUNDO.- Para el cumplimiento de lo anterior, la empresa denominada Constructora Zendai S.A. de C.V., deberá de realizar los trámites correspondientes para la segregación o subdivisión de la fracción de terreno para ser escriturada en favor del Municipio de Zapopan, Jalisco, así como la integración de la documentación técnica y jurídica que le sea requerida, y pagar los gastos de escrituración correspondientes. Para tales efectos notifíquese esta resolución a la citada sociedad mercantil.

Se faculta a la Dirección de Ordenamiento del Territorio a fin de que valide, previo a la escrituración correspondiente, el proyecto de subdivisión o segregación de la fracción de 6,273.60 m² (seis mil doscientos setenta y tres metros con sesenta centímetros cuadrados). Para tales efectos notifíquese esta resolución a la citada Dirección.

TERCERO. Con copia certificada del presente Dictamen y los documentos que integran el expediente que con él se resuelve, comuníquese a la Sindicatura, a la Dirección Jurídico Consultivo, a la Dirección de Administración y a la Unidad de Patrimonio para que, en el ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo el procedimiento de escrituración conforme a lo señalado en esta resolución y en los términos que lo exija la protección de los intereses municipales.

Se faculta a las dependencias antes citadas a que, en caso de estimarlo necesario, requieran a la empresa denominada Constructora Zendai S. A. de C. V., para la integración de la documentación técnica y jurídica que sea requerida para la protocolización del acto autorizado.

El valor que deberá de consignarse en la transmisión de dominio será la establecida en el avalúo inmobiliario de fecha 25 veinticinco de marzo del año 2022 dos mil veintidós, donde se establece un valor por metro cuadrado de \$2,510.01 (dos mil quinientos diez pesos 01/100 M.N.).

Los gastos administrativos y notariales que deriven de la escrituración correrán a cargo del peticionario, con excepción de los impuestos o derechos que le correspondan al municipio por la transmisión del dominio.

CUARTO. Se emite la declaratoria de incorporación al dominio público del inmueble materia de la donación a favor del Municipio de Zapopan, Jalisco, misma que cobrará vigencia a partir de la suscripción de la escritura pública correspondiente, por lo que se instruye a la Dirección de Administración para que, en los términos del artículo 91 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, notifique al H. Congreso del Estado de Jalisco, el presente acuerdo, dentro de los 30 treinta días posteriores a aquel en que se protocolicen los actos autorizados por esta resolución.

QUINTO. Notifíquese la presente resolución a la empresa denominada Constructora Zendai S.A. de C.V., en el domicilio que para tal efecto señalo en su petición, para que dentro del término de 30 treinta días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, acuda a la Dirección de Ordenamiento del Territorio y a la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, para iniciar con los trámites administrativos y jurídicos derivados de la presente resolución, en el entendido que si transcurre el término señalado y el interesado no se apersona, el presente acuerdo quedara sin efectos, sin necesidad de resolución posterior del Pleno del Ayuntamiento.

Por lo anterior, se instruye a la Dirección de Actas, Acuerdos y Seguimiento, para que una vez que notifique al ciudadano, le informe dicha situación a la Sindicatura Municipal, a la Dirección de Ordenamiento del territorio y a la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, con el fin de que se realice el cómputo del término para que se apersona la empresa denominada Constructora Zendai S.A. de C. V.

SEXTO. Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL, y a la SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que suscriban la documentación necesaria y conveniente para cumplimentar este Acuerdo.

A T E N T A M E N T E

“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”

“2022, AÑO DE LA ATENCIÓN INTEGRAL A NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES
CON CÁNCER EN JALISCO”

**LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE
DESARROLLO URBANO
17 DE MAYO DE 2022**

ESTEFANÍA JUÁREZ LIMÓN
A FAVOR

DULCE SARAHÍ CORTES VITE
ABSTENCIÓN

JOSÉ PEDRO KUMAMOTO AGUILAR
EN CONTRA

ANA LUISA RAMÍREZ RAMÍREZ
EN CONTRA

OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA
ABSTENCIÓN

EMMANUEL ALEJANDRO PUERTO COVARRUBIAS
EN CONTRA

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ
A FAVOR

MELINA ALATORRE NÚÑEZ
A FAVOR

FABIÁN ACEVES DÁVALOS
A FAVOR

GABRIELA ALEJANDRA MAGAÑA ENRÍQUEZ
A FAVOR

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ
A FAVOR

HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS
17 DE MAYO DE 2022

MANUEL RODRIGO ESCOTO LEAL
A FAVOR

ALBERTO URIBE CAMACHO
AUSENTE

JOSÉ PEDRO KUMAMOTO AGUILAR
EN CONTRA

DULCE SARAHÍ CORTES VITE
AUSENTE

OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA
ABSTENCIÓN

CLAUDIO ALBERTO DE ANGELIS MARTÍNEZ
A FAVOR

FABIÁN ACEVES DÁVALOS
A FAVOR

SANDRA GRACIELA VIZCAÍNO MEZA
A FAVOR

CINDY BLANCO OCHOA
A FAVOR

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ
A FAVO

Presidente Municipal Juan José Frangie Saade

(Rúbrica)

Regidor y Síndico Manuel Rodrigo Escoto Leal

Regidora Ana Luisa Ramírez Ramírez

Regidor Omar Antonio Borboa Becerra

Regidora Dulce Sarahí Cortés Vite

Regidor Iván Ricardo Chávez Gómez

Regidora Melina Alatorre Núñez

Regidora Sandra Graciela Vizcaíno Meza

Regidora Nancy Naral González Ramírez

Regidor Fabian Aceves Dávalos

Regidora Cindy Blanco Ochoa

Regidora Gabriela Alejandra Magaña Enríquez

Regidor Claudio Alberto De Angelis Martínez

Regidor José Miguel Santos Zepeda

Regidora Estefanía Juárez Limón

Regidor Alberto Uribe Camacho

Regidora Karla Azucena Díaz López

Regidor Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias

Regidor José Pedro Kumamoto Aguilar

Secretario del Ayuntamiento Graciela de Obaldía Escalante

HOJA SIN TEXTO

