

Recomendación 34/2018  
Queja 5796/2017/II  
Guadalajara, Jalisco, 28 de agosto de 2018  
Asunto: violación de los derechos humanos  
a la legalidad y seguridad jurídica

Licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro  
Presidente municipal del Ayuntamiento de Zapopan

### Síntesis

*Ciento treinta y ocho personas condóminos del desarrollo habitacional denominado Residencial Valle Norte de Zapopan, Jalisco, presentaron inconformidad por la construcción de unas naves industriales en el terreno contiguo al suyo, pues consideraban que se contraponía con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, al realizarse los trabajos sobre lo que sería una vialidad. Dijeron que durante sus gestiones ante el Ayuntamiento de Zapopan pudieron darse cuenta que dicha construcción carecía de licencia municipal, razón por la cual presentaron diversos reportes para que el personal de la Dirección de Inspección y Vigilancia de ese municipio verificara su documentación. A pesar de que el área de Construcción constató que dicha obra estaba siendo llevada a cabo sin los requisitos que la normativa municipal exigía, dejó de aplicar con la máxima diligencia las visitas de inspección y las clausuras, ya que no se colocaron los sellos respectivos, y tampoco se realizó la vigilancia necesaria para evitar que los trabajos avanzaran. Lo anterior generó que durante 396 días, la obra progresara con total impunidad.*

La Comisión Estatal de Derechos Humanos Jalisco (CEDHJ), con fundamento en los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4º y 10 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1º, 2º, 3º, 4º, 7º, fracciones XXV y XXVI; 8º, 28, fracción III; 72, 73, 76 y 79 de la Ley de la CEDHJ, y 119 de su Reglamento Interior, examinó la queja 5796/2017/II por actos y omisiones que se le atribuyen a autoridades del Ayuntamiento de Zapopan, los cuales violaron en perjuicio de los agraviados sus derechos humanos a la legalidad y seguridad jurídica.

## I. ANTECEDENTES Y HECHOS

Previo a entrar al análisis del presente apartado, se hace la acotación de que la presente inconformidad fue reabierta derivado de la remisión de nuevos elementos que fueron remitidos por autoridades del Ayuntamiento de Zapopan, lo que permitió la continuación de esta investigación.

### *Queja 5796/2017/II*

1. El 17 de agosto de 2017 se recibió el acta de opinión y turno que remitió el director de Quejas, Orientación y Seguimiento de esta Comisión, mediante el cual ordenó la reapertura de los hechos investigados en la diversa queja 6374/2016/II y sus acumuladas: 6683/2016/II a 6697/2016/II y 7106/2016/II, que fueran presentadas por la (quejosa 1), y 137 condóminos propietarios y residentes, así como de sus familias, todos del condominio habitacional “Residencial Valle Norte” de Zapopan, lo anterior debido a que fueron remitidos a este organismo documentales y anexos que resultaban idóneos para acordar la continuación de esta investigación. A esta reapertura se le asignó el número 5796/2017/II.

En este orden de ideas, se solicitó en vía de colaboración y auxilio a las siguientes autoridades, la información que aquí se pide:

Al licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal del Ayuntamiento de Zapopan:

- a) Remita copia certificada de la totalidad de los documentos que integran el expediente 192/15, mediante el cual se resolvió la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística Tesistán III, y que fuera aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2016.
- b) Remita copia certificada de la totalidad de los documentos que integran el expediente 184/15, que fue también resuelto por el pleno de ese Ayuntamiento, en relación a solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística Tesistán III.
- c) Informe si se llevó algún tipo de socialización, consulta pública o campañas de

información con los vecinos de los fraccionamientos aledaños, durante el trámite de la solicitud de permuta de áreas de cesión para modificar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 Tesistán, concretamente respecto de la vialidad VC-49, que implicaba la continuación de la avenida San Mateo

d) Informe si de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 Tesistán, está contemplado la continuación de la calle Fray Junípero Serra hacia la vialidad conocida como Carretera a Colotlán, y de ser así, informe el tiempo en el que estará desarrollándose dicha acción.

Al licenciado José Trinidad Padilla López, procurador de Desarrollo Urbano del Estado: “Informe si para hacer modificaciones a la estructura vial planteada en el Plan Parcial de Desarrollo, Distrito Urbano ZPN-11, concretamente en la vialidad VC-49, resultaba necesario socializar o llevar a consulta pública, la modificación así como la permuta de dicho terreno.”

2. El 25 de septiembre de 2017 se realizó un segundo recordatorio al presidente municipal de Zapopan y al procurador de Desarrollo Urbano del Estado, para que proveyeran la información solicitada.

3. El 10 de octubre de 2017 se recibió el oficio 605/17 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, quien en relación a la información que se le solicitó, se pronunció de la siguiente manera:

[...] mediante el cual pide...informe si para hacer modificaciones la estructura vial planteada en el Plan Parcial de Desarrollo, Distrito Urbano ZPN-11, concretamente en la vialidad VC-49, resulta necesario socializar o llevar consulta pública, la modificación, así como la permuta de dicho terreno.

Derivado de lo anterior será necesario precisar las modificaciones que dice que sufrió dicha vialidad, los antecedentes de los hechos y en su caso del terreno que dice se permuta, lo anterior con el objeto de tener la información suficiente para poder formular una respuesta al respecto.

De igual manera informo que en esta dependencia se tienen antecedentes de la queja número 6374/2016 de la cual se le dio respuesta mediante distintos oficios siendo el último el número 1674/16, (se anexa al presente) de fecha 30 de septiembre de 2016, mediante el cual se remite la respuesta de la Dirección de Ordenamiento del Territorio del municipio de Zapopan, en oficio 11214/P.URB/2016/2-0680 folio 0140/2016, signado por el arquitecto Jorge G. García Juárez mediante el cual informa:

- Se realizó búsqueda en las bases de datos resguardadas por esta Dirección, constando que al número al que se refiere es inexistente, no obstante, considerando que pudiera tratarse de un error de interpretación, le envió copia debidamente certificada del oficio 11214/FRACC/2015/2-1652, que contiene la propuesta de cobro por licencia de urbanización y edificación simultánea para la acción urbanística denominada “Parque Hacienda Tesistán”, no es así el permiso como lo menciona en su redacción.

- Asimismo, le informo, que la acción urbanística “Parque Hacienda de Tesistán”, ubicada en la avenida Juan Gil Preciado sin número y Fray Junípero Serra sin número, 107.00 metros al norponiente de la avenida de la Arboleda, entre ésta y la calle Camino Real, en esta municipalidad, cuenta con licencia de urbanización y edificación simultánea número 11214/P.URB/2016/2-0526, con fecha 31 de agosto de 2016. Anexo copia debidamente certificada.

Con información que se anexa al presente se da respuesta a su solicitud planteada ante esta Procuraduría de Desarrollo Urbano. Le informo lo anterior con fundamento en nuestras atribuciones conferidas en el artículo 6 fracción IV, 13, 14 y 15 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

4. El 30 de noviembre de 2017 se requirió por tercera ocasión al presidente municipal de Zapopan para que brindara la información solicitada por esta Comisión.

5. El 8 de diciembre de 2017 se recibió el oficio 0405/3.5/2017/3879 firmado por director de Actas, Acuerdo y Seguimiento del Ayuntamiento de Zapopan, donde informó lo siguiente:

... Hago referencia [...] a la queja número 5796/2017/II [...] mediante el cual solicita la siguiente información:

a) Remita copia certificada de la totalidad de los documentos que integran el expediente 192/15, mediante el cual se resolvió la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística Tesistán III, y que fuera aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2016.

b) Remita copia certificada de la totalidad de los documentos que integran el expediente 184/15, que fue también resuelto por el pleno de ese ayuntamiento, en relación con solicitud de permuta de áreas de sesión para destinos de la acción urbanística Tesistán III.

c) Informe si se llevó algún tipo de socialización, consulta pública o campañas de información con los vecinos de los fraccionamientos aledaños, durante el trámite de la solicitud de permuta de áreas de cesión para modificar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 Tesistán, concretamente respecto de la vialidad VC-49, que implicaba la continuidad de la avenida San Mateo.

d) Informe si de acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 Tesistán, está contemplado la continuación de la calle Fray Junípero Serra hacia la vialidad conocida como carrera a Colotlán, y de ser, así informe el tiempo en el que estará desarrollándose dicha acción.

En respuesta al inciso a), adjunto al presente sírvase encontrar 01 (un) legajo en copia certificada de los documentos que integran el Dictamen que resuelve el expediente número 192/15, donde se resuelve la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística Tesistán III, aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha de noviembre de 2016.

Ahora bien, respecto al inciso b), adjunto al presente sírvase encontrar 01 (un) legajo en copia certificada de los documentos que integran el Dictamen que resuelve el expediente número 1784/15, donde se resuelve la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de servicios a la industria y al comercio. Estación de Servicio de Combustible (gasolinera) y centro comercial, aprobada en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 28 de noviembre de 2016.

Por lo que ve a los incisos c) y d) le comento que dicha información no se encuentra en la Dirección a mi digno cargo, sin embargo, le hago de su conocimiento que dicha información podrá localizarla en la Dirección de Ordenamiento de Territorio...

6. El 18 de diciembre de 2017 se recibió el oficio CGGIC/1977/2017 firmado por la coordinadora general de Gestión Integral de la Ciudad del Ayuntamiento de Zapopan, quien en relación a la petición de información de este organismo comunicó:

... Sobre el particular y atendiendo al primero de los informes solicitados, le informamos que no se cuenta con registros de lo solicitado (socialización, consulta pública o campañas de información), toda vez que dicha permuta no se encuentra condicionada a la socialización, consulta pública y/o campañas de información con los vecinos; lo anterior según lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Así mismo, por lo que ve a la vialidad VC-49, hacemos de su conocimiento que mediante oficio 1111/2015/2-1087 de fecha 05 de agosto de 2014, la Dirección de

Obras Públicas e Infraestructura de este municipio, declaró factible la solicitud de modificación de la estructura vial y consecuentemente la exención de la vialidad en comento; condicionado lo anterior al visto bueno de la Secretaría de Movilidad, mismo que fue favorable según consta en el dictamen SM/DGIV/DEP/PV/4720/2016 de fecha 26 de julio de 2016.

Por lo que ve al segundo de los requerimientos de información y que son competencia de esta Coordinación General, le informamos que la continuación de la calle Fray Junípero Serra, se encuentra contemplada en el Plan Parcial de Desarrollo vigente, sin embargo, al tratarse de una propuesta, se desconoce el momento preciso en que vaya a realizarse la continuación de dicha vialidad, ello en razón de que la ampliación referida, depende de los propietarios de los predios afectados por el paso de la infraestructura de la vía propuesta, mismos que al pretender ejecutar acción urbanística cualquiera, deberán de cumplir con lo estipulado en la normatividad aplicable...

7. Según se apreció del expediente de queja 6374/2016 y sus acumuladas, en el acuerdo del 15 de septiembre de 2017 se dictó el período probatorio y se corrió traslado con los informes a la parte quejosa para que realizara manifestaciones (punto 37 de Antecedentes y hechos); no obstante lo anterior, el 27 de febrero de 2018, dentro de la reapertura de esta investigación, se decretó el inicio de la misma etapa para las partes, por si hubiesen otros medios de convicción que resultaran importantes para el esclarecimiento de los hechos.

8. El 9 de abril de 2018 se recibió el escrito que firmó (una persona), mediante el cual realizó una serie de manifestaciones.

En esta misma fecha se recibió el similar 1160/DOPI/UARFDA/2018/2.066 firmado por el director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual informó que en dicha dependencia no existían mayores elementos de prueba por ofrecer.

9. Constancias telefónicas de los días 16 y 29 de enero; y 23 de mayo de 2018, elaboradas por el personal de esta visitaduría general.

10. El 24 de mayo de 2018 compareció (una persona), con el objeto de imponerse del estado de la queja, así como también exhibir videos y fotografías respecto de las molestias que generan las maniobras de vehículos

de carga pesada en el patio de las naves industriales que se construyeron al lado del condominio donde habita.

En esta fecha se solicitaron las medidas cautelares 76/2018/II, dirigidas al presidente municipal interino del Ayuntamiento de Zapopan, en el siguiente sentido:

Único. Gire instrucciones a los titulares de las Direcciones de Inspección y Vigilancia así como de Protección Civil y Bomberos, para efecto de que lleven a cabo en forma aleatoria y conjunta, en distintos horarios del día y de la noche, inspecciones, revisiones y/o mediciones respecto del nivel de los ruidos, vibraciones y otras molestias que generan las maniobras de vehículos de alto tonelaje, que se llevan a cabo todos los días de la semana en distintos horarios en el patio de carga y descarga de las naves industriales que se construyeron al lado del Condominio “[...]”, que se ubica en el número [...] de la [...] ([...]), y con otro frente sobre la [...], en su cruce con la [...] del municipio de Zapopan, poniendo mayor atención en aquellos inmuebles que colindan con dicho patio. Que una vez que se cuente con el resultado de dichas acciones, remita a este organismo copia certificada de los mismos.

11. El 5 de junio de 2018 se recibió el oficio 332/2018/DJDHT firmado por el jefe de Unidad Departamental “A” de la Dirección Jurídica de Derechos Humanos, Transparencia y Acceso a la Información Pública del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual se le tuvo aceptando la medida cautelar 76/2018/II. Asimismo, adjuntó copia de los oficios 330/2018/DJDHT y 331/2018/DJDHT, mediante los cuales se giraron las instrucciones a las direcciones de Inspección y Vigilancia, así como de Protección Civil, para que realizaran las acciones establecidas en dicha medida.

En seguimiento al cumplimiento de las medidas cautelares, se recibió el oficio 2821/DIF.DEG.I.R.-1433/2018 suscrito por el director técnico de Gestión Integral de Riesgos de la Coordinación de Protección Civil y Bomberos de Zapopan, a través del cual remitió diez notificaciones de visita así como dos actas de verificación técnica de riesgo realizadas a dos domicilios colindantes con las naves industriales, con idéntico resultado.

12. El 25 de junio de 2018 se declaró cerrado el periodo probatorio y, en consecuencia, se decretó la conclusión del procedimiento de queja.

### *Queja 6374/2016 y sus acumuladas*

13. El 11 de mayo de 2016, la (quejosa 1) presentó queja por escrito a su favor, así como al de otros 137 personas condóminas del desarrollo habitacional denominado Residencial Valle Norte, en contra del licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal; licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, entonces secretaria particular; licenciado Gerardo, adscrito a dicha Secretaría Particular; del licenciado Luis David González González, entonces director de Inspección y Vigilancia; del arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, director responsable de Proyectos de Urbanización; del director de Obras Públicas, así como de quien o quienes resultaran responsables, dentro del Ayuntamiento de Zapopan, por los siguientes hechos:

... Primero. Relativo a las circunstancias claras de modo, tiempo y lugar de los hechos, refiero que a principios del pasado mes de Noviembre de 2015, aproximadamente a las 7:00 horas y sin recordar fecha exacta, personal de la construcción con maquinaria pesada iniciaron labores en el terreno adjunto del Condominio [...], dicho terreno cuenta con una superficie aproximada a los 47,800 metros, por ende, después de cercar el inmueble, ingresaron diversas retroexcavadoras, camiones del tipo volteo y en cuestión de semanas ya tenían los primeros trazos a lo que a simple vista parecía una preparación de 2 bodegas inmensas o patio industrial con vialidades amplias, es el caso que los vecinos se empezaron a cuestionar sobre el destino de dicha obra, ya que siempre fue del conocimiento público que ese predio sería la entrada principal hacia la avenida [...] para agilizar la vialidad a las colonias adjuntas y también a la gran carga de vehículos que circulan en el cruce de Avenida [...] y carretera a Colotlán, conforme al Plan de Desarrollo Municipal 2014 aprobado; también se hizo búsqueda de noticias en redes sociales o internet y se supo que sería al parecer un centro comercial de la marca conocida como “walmart” anteponiéndose a lo conocido en el referido Plan de Desarrollo Urbano Municipal. Al desconocer que se construiría en dicho lugar y ante la negativa de los empleados de la obra a dar información alguna, así como al percatarnos de que trabajaban en un principio sin permiso alguno, ni anuncio a terceros del perito responsable, del sindicato, del número de oficio que habilitara la obra, nuestro Administrador General Único [...] por instrucción del anterior Consejero de Administración en funciones [...] presentó escrito dirigido al Presidente Municipal de Zapopan, Jalisco, licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, el cual fue recibido en Secretaría Particular el 21 de enero de 2016; en ese documento se solicitó entre otros puntos, el apoyo para una inspección de obra y clausura de proceder en derecho, información sobre el destino de la obra, la edificación inmediata de muro colindante obligatorio, etc. (Se acompaña copia) del referido escrito, el cual a la fecha no hemos obtenido respuesta alguna, a meses de su presentación.



Segundo. Derivado de la omisión de la autoridad en dar alguna respuesta a los ahora quejosos y no obstante que el administrador general único acudió en varias ocasiones a la Secretaría Particular, lugar en donde regularmente era atendido por un licenciado de nombre Gerardo [...] lo único logrado fue que dicho funcionario proporcionara de forma una copia de oficio número 0800/16/000/1-132855421/SOL 245, de fecha 25 de enero de 2016, signado por la licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, secretaria particular del Presidente Municipal, de cuya lectura se advierte que lo dirige al licenciado Luis David González González, director de Inspección y Vigilancia en donde se le instruye para que acuda a realizar a la brevedad una visita oficial a la obra que se desarrolla en avenida [...] (Cuando en realidad esa es la dirección del Condominio [...] y la obra se encuentra al lado y no tiene número) en virtud de que presenta diversas irregularidades que afectan a los vecinos. Oficio que se recibió en la mencionada Dirección el 27 de enero de 2016 (Se acompaña copia).

Tercero. A mediados del mes de marzo de 2016, nuestro administrador [...] recibió llamada telefónica de parte del personal de la Secretaria Particular de Presidencia municipal, en la que se solicitó su presencia en Presidencia en virtud de tener ya una respuesta a nuestra petición de fecha recibida el 21 de enero de 2016, es el caso que al acudir el Administrador, se le entregó por parte del licenciado Gerardo un oficio número 0800/1670001286/1-132855421/SOL 245 RESP, signado por la licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, secretaria particular del Presidente Municipal y dirigido a su persona, de cuya lectura se advierte que acompaña diverso oficio de respuesta por parte de la Dirección de Inspección y Vigilancia, cuyo número es DIV/1904/17122016 y se encuentra signado por el Director de dicha área, licenciado Luis David González González, de cuya lectura se advierte que a dicho funcionario le tomó 19 días hábiles realizar el cumplimiento solicitado sobre que ejecutara la visita oficial “a la brevedad” ya que presenta fecha del 23 de febrero de 2016 y asimismo, hacer llegar dicho oficio a la Secretaría Particular otros 14 días hábiles, ya que presenta sello de recepción de la Secretaría Particular de Presidencia el 14 de Marzo de 2016, a las 13:22 horas; no obstante lo anterior, donde se advierte que si bien es cierto que dieron seguimiento al trámite solicitado, también lo es que incurrieron claramente en dilación en la procuración de justicia, ya que debido a tanta tardanza los infractores particulares de la obra avanzaron casi un mes de edificación, un mes donde apuntalaron, unieron, soldaron y pintaron magnas estructuras metálicas en el predio. No obstante lo anterior, lo más grave, es la estéril e infructuosa respuesta del Director de Inspección y Vigilancia, licenciado Luis David González González, ya que en ella señala [...] Esta Dirección y Vigilancia a través del Área de Construcción acudió al domicilio señalado; resultando de la visita de inspección el apercibimiento folio 1103 por carecer de la Lic. De edificación y urbanización simultanea por 47,746.32 m2 [...].

Cuarto. Derivado de la respuesta de la autoridad, el administrador procedió a realizar

escrito de cuestionamiento a la autoridad mismo que fue recibido el día 12 del pasado mes de abril de 2016, en la Secretaría Particular de Presidencia, del cual, entre otros puntos, se le expuso lo siguiente:

... a) Desconocemos la razón del por qué no se hizo o realizó la clausura de la obra inmediata al percatarse que se carecía de licencia correspondiente de edificación y urbanización.

b) Desconocemos la razón del por qué no se nos indicó en qué sentido se hizo dicho apercibimiento, qué tiempo se le dio al responsable de la obra para que realice el trámite correspondiente de dichas licencias y se apegue a derecho en la realización de esa magna obra.

c) Desconocemos a la fecha y no obstante nuestra petición, el fin comercial que tendrán dichas estructuras insertas en el predio o el objeto de la misma.

d) Desconocemos aun, cuando va a edificar el muro perimetral que estamos exigiendo para evitar daños a la estructura del muro del condominio.

e) Desconocemos señor presidente, quién o quiénes del personal a su cargo son responsables del seguimiento a dicha obra, el pasado fin de semana los pintores de dicha estructura brisieron casas y vehículos completos de pintura blanca, al ejecutar la pintada con pistola y compresora industrial de las estructuras metálicas existentes en la obra ocasionando con esto daño en las cosas con valor cuantioso de reparación, además de que varios residentes, entre ellos niños y niñas, que se encontraban jugando en el área verde del condominio y otros que caminaban por las vialidades del interior del coto, se vieron afectados de dolor de garganta e irritación en ojos, ya que en ningún momento ese personal instaló plásticos industriales o material alguno para contener toda la pintura volátil en dicho acto; lo que ha originado gran molestia a los condóminos... (se acompaña copia).

A la fecha [...] no hemos recibido respuesta alguna al último escrito y desconocemos qué limitantes tenga el gobierno municipal para brindar una respuesta pronta y expedita como lo marca la ley.

Cabe mencionar que solo recibimos el oficio número 0800/16/0011286/1-132855421 RESP de fecha 18 de abril de 2016, signado por la licenciada Ana Paula Virgen Sánchez y dirigido al Administrador, donde se le solicita erróneamente que acredite con documento idóneo su cargo de Presidente del Consejo de Administración del Condominio [...], cuando él es el Administrador General Único de nuestro Condominio, y desde su escrito inicial puntualizó su personalidad, por ser conocido en el trámite de comodato de nuestra terraza ante la misma autoridad y obrar en sus expedientes copia de la escritura que lo acredita como Administrador y representante

del Condominio, sin embargo, se le dio respuesta a la peticionante de este nuevo oficio por parte del Administrador General Único y se le acompañó copia de la escritura pública que lo acredita como tal; dicho escrito se recibió en Secretaría Particular el 22 de abril de 2016, sin que a la fecha (hoy 6 de Mayo de 2016) se haya hecho pronunciamiento alguno por parte de la funcionaria en cuestión. (Se acompaña copia de oficios).

Quinto. En defensa propia y del gran sector de sociedad que resulta afectada con esta magna e irregular obra, nos llevó a movilizar más vías de apoyo y recurrimos al regidor de Zapopan, CP Guillermo Martínez Mora, a quien dimos a conocer la problemática que se presenta en agravio del Condominio [...] y las colonias vecinas a la obra; el resultado fue que se realizó una amplia investigación del asunto y resultó que un permiso que habían puesto en la puerta de la obra con supuesta legalidad, resultó apócrifo y autorizado al parecer por personal del Ayuntamiento pero sin el conocimiento del Presidente (licencia [...]) con supuesto Director Responsable de Proyecto de Urbanización, Arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González (DZR/0965). Lo anterior provocó que se le diera vista a la LCP Adriana Romo López, contralor ciudadano a fin de que realice el trámite correspondiente y además, con el apoyo del regidor, se dio a conocer al asunto a los diversos medios de comunicación en rueda de prensa el pasado martes 26 de abril de 2016 desde el propio Palacio Municipal de Zapopan.

Sexto. Procedo a dejar en claro el motivo de mi queja contra cada uno de los señalados.

Contra el presidente municipal, licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, mi queja es porque al permitir que su personal no se apege a derecho respecto de las peticiones ciudadanas, no apoye el cumplimiento obligado de seguir un Plan de Desarrollo Urbano 2014 aprobado y en conocimiento de la obra y de la problemática de la misma, no haya realizado a casi medio año de gestiones, pronunciamiento alguno, o girado aun las instrucciones necesarias para la clausura inmediata de la misma. Considero que ha incurrido en omisiones graves.

Contra la secretaria particular de Presidencia, licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, mi queja es por la actuación deficiente y dilatoria que ha presentado en el presente asunto, que lejos de apoyar la petición, a realizar investigación de fondo, a dar una respuesta pronta y expedita al caso, pareciera que busca hacer tiempo en resolver, dando oportunidad al avance de la obra irregular, lo que agravia como antes dije, a mis derechos e intereses y de aproximadamente 30 000 personas más.

Contra el licenciado Gerardo, personal de la Secretaría Particular de Presidencia, así como del encargado de Obras Públicas, por la falta de atingencia en dar respuesta a las diversas peticiones hechas por el Condominio que represento.

Contra los Directores de Obras Públicas y de Inspección y Vigilancia, porque considero su actuar oscuro, dilatorio y agravante, motivo por el que los hago responsables de los actos u omisiones violatorias de derechos humanos que les resulten de las investigaciones venideras por motivo de la presente queja.

Contra el arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, por los actos ilícitos que le resulten al término de la investigación de esta queja y de la Contraloría Interna, ya que fue el precursor del avance de una obra irregular violatoria de derechos humanos y del Plan de Desarrollo Urbano 2014 en perjuicio nuestro, y de la sociedad en general...

Ahora bien, por lo anteriormente expuesto [...] en calidad de urgente con el debido respeto solicito:

I. Se me tenga por recibida la presente queja en la Dirección de Orientación y Quejas de ese organismo defensor de los Derechos Humanos, en contra de los funcionarios referidos, todos del Ayuntamiento Municipal de Zapopan, Jalisco.

II. Se dicten las medidas cautelares y precautorias necesarias a fin de que se emita clausura inmediata de la obra y cese el avance de la misma, hasta en tanto no se restablezca el estado de derecho y se cumplimente lo contemplado en el Plan de Desarrollo Municipal 2014.

III. Se solicite informe en auxilio y colaboración a la Dirección de Movilidad del Estado, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano, en virtud de que tenemos conocimiento que de acuerdo a dicho Plan, la ubicación del predio en cuestión corresponde o tiene destino a una obra de avenida de doble sentido vial, para ingreso y egreso a las colonias colindantes con la misma y desemboca en la conocida carreta a Colotlán.

IV. Se le finque responsabilidad civil y económica al Ayuntamiento Municipal de Zapopan ya que con su actuar, permitió el avance de la obra ocasionando el daño a las cosas que se expresa en escrito anexo [...] *Tercero: Búsquese la forma de apoyar para que de manera extrajudicial ya sea en audiencia ante el Síndico o Juez municipal, para que el responsable de la obra se haga cargo de los costos por los daños a las cosas en que incurrieron con la acción referida respecto a la pintura de estructuras, o bien, se nos indique en su caso, si existe fianza otorgada por los responsables de la obra, ante el Ayuntamiento a fin de realizar en su momento la debida reclamación y proporcione con costo al peticionante, copia certificada de la misma.* Esto, aunado a que varias casas del condominio han presentado ya daños en su estructura por el alto movimiento de automotores pesados y la compactación de suelo que cimbró por casi un mes seguido, todas las casas del condominio.

V. Se realicen las investigaciones correspondientes y se sancione a los funcionarios responsables de los actos u omisiones incurridas en perjuicio de los derechos humanos de los habitantes del Condominio [...] y colonias afectadas, de conformidad con la Ley de Responsabilidades para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco...

14. El 16 de mayo de 2016 se recibió el acta de opinión y turno que remitió el director de Quejas, Orientación y Seguimiento de esta Comisión, a la que adjuntó la queja que por escrito presentó la (quejosa 1) a su favor y al de 137 habitantes propietarios y residentes, así como de sus familias, todos del condominio [...]; asimismo, a favor de aproximadamente 30,000 personas que habitan las colonias denominadas “[...]”, “[...]”, “[...]”, “[...]”, “[...]”, “[...]”, “[...]” y el poblado de Tesistán, además de la población en general que habita y transita diariamente en las confluencias viales del libramiento a Colotlán, Jalisco, Camino Viejo a Tesistán y anexos, en contra del licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal; licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, entonces secretaria particular; licenciado Gerardo, sin aportar apellidos, quien es parte del personal de atención de la propia Secretaría Particular de Presidencia; del director de Obras Públicas; licenciado Luis David González González, entonces director de Inspección y Vigilancia; arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, director de Proyectos de Urbanización; y quien o quienes más resulten responsables, dentro del Ayuntamiento de Zapopan, por considerar que se les han violado sus derechos humanos.

Analizada que fue la queja, se admitió y se ordenó practicar las diligencias necesarias para el mejor esclarecimiento de los hechos; como consecuencia, se solicitó que en el término de quince días naturales se cumpliera con lo siguiente:

Al licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal del Ayuntamiento de Zapopan:

a) Rinda un informe en el que señale los antecedentes del asunto, y proporcione todos los elementos de información que considere necesarios para la documentación de asunto.

b) Informe qué trato le dio a los diversos escritos que presentara el [...] administrador general único del Condominio “[...]”, el pasado 21 de enero y 12 de abril del año en

curso, y remita copia certificada de las respuestas.

c) Indique qué acciones ha llevado a cabo ese Ayuntamiento respecto a la construcción de una nave industrial que se ubica a un costado del número [...] de la avenida [...], y con otro frente sobre la avenida [...] de ese municipio. Asimismo comunique si dicha obra cuenta con los permisos para construcción respectivos.

d) Finalmente que por su conducto requiera a cada una de las autoridades señaladas por sus informes de ley, y que rinda un informe en el que señalen los antecedentes del asunto, y proporciones todos los elementos de información que considere necesaria para la documentación de asunto.

Por otro lado, se solicitó el auxilio y colaboración de las siguientes autoridades estatales y municipales:

A la Secretaría de Movilidad del Estado:

Que informe si se realizó algún estudio de impacto en el tránsito vehicular en relación a la construcción de una nave industrial que se ubica en un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan, pues al parecer en ese lugar se tenía programada la construcción de una vialidad de doble sentido vial para ingreso y egreso de las colonias colindantes con la misma y que desemboca en la conocida carretera a Colotlán, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN-11 “ Tesistán”. En caso afirmativo, se le solicita remita copia certificada.

Al titular de la Contraloría Interna del Ayuntamiento de Zapopan:

Informe cuál es el estado que guarda la investigación que fuera solicitada mediante oficio 1100/DOPI/20162-536 remitida por el titular de Obras Públicas e Infraestructura de ese municipio, a raíz de la denuncia ciudadana presentada ante el regidor Guillermo Martínez Mora, respecto a verificar la licencia número [...], ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...], y otro frente sobre la avenida [...] en su cruce con la avenida [...] de ese municipio.

Al titular de la Dirección de Ordenamiento del Territorio de Zapopan:

Rinda un informe en el que señale si el predio donde se construye una nave industrial a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan, es propiedad municipal. De ser afirmativo, deberá acompañar a su informe la documentación que considere necesaria para acreditar su dicho.

Al titular de la Dirección de Atención Ciudadana de Zapopan:

Informe si dentro de los archivos de la dependencia a su cargo existen antecedentes de inconformidades por la construcción de una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan, y en caso de ser positiva su respuesta deberá remitir copia certificada de las documentales que se hayan generado.

Ante la importancia de los presentes hechos, este organismo defensor de los derechos humanos advirtió la necesidad urgente de solicitar al presidente municipal de Zapopan, así como al procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, una atención especial y vigilancia en el terreno urbano donde se construyera la nave industrial que se ubica a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] de ese municipio. A efecto de prevenir la consumación irreparable de acontecimientos futuros, se solicitó como medida cautelar [...] lo siguiente:

Al licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal del Ayuntamiento de Zapopan:

Único. Gire instrucciones a quien corresponda para que se intensifique la supervisión, inspección y vigilancia, y de ser procedente la aplicación de las sanciones a que alude el título octavo del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcción y Ordenamiento Territorial para el municipio de Zapopan, en los trabajos que se llevan a cabo en la construcción de una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] en el municipio de Zapopan, e informe los resultados de dichas acciones.

Al licenciado José Trinidad Padilla López, procurador de Desarrollo Urbano de Estado de Jalisco:

Única. Que de conformidad con los artículos 13, 14 15 y 16 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se lleven a cabo las inspecciones y supervisiones en los trabajos que se llevan a cabo en la construcción de una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan, e informe los resultados de dichas acciones, lo anterior con el fin de vigilar y procurar la observación de la legislación urbanística en beneficio de la población.

15. El 19 de mayo de 2016, el ciudadano (quejoso 2), presentó queja a su favor, así como de 14 personas más, en contra del licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal; licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, entonces secretaria particular; licenciado Gerardo, sin aportar apellidos, quien es parte del personal de atención de la propia Secretaría Particular de Presidencia; del director de Obras Públicas; licenciado Luis David González González, entonces director de Inspección y Vigilancia; arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, director de Proyecto de Urbanización; y quien o quienes más resulten responsables, dentro del Ayuntamiento de Zapopan, por hechos similares a los que ya fueron transcritos en el punto número uno de este apartado.

16. El 20 de mayo de 2016 se recibieron las inconformidades de (quejoso 2), y catorce ciudadanos más, a las cuales se les asignaron los números de quejas 6683/2016 a la 6697/2016. En el mismo acto, a efecto de no dividir la investigación, se ordenó la acumulación de dichos expedientes a la queja 6374/2016/II, por ser esta la más antigua.

17. El 25 de mayo de 2016, el ciudadano (quejoso 3), presentó por escrito queja a su favor, en contra del licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal; licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, entonces secretaria particular; licenciado Gerardo sin aportar apellidos, quien es parte del personal de atención de la propia Secretaría Particular de Presidencia; del director de Obras Públicas; licenciado Luis David González González, entonces director de Inspección y Vigilancia; arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, director de Proyectos de Urbanización; y quienes o quienes más resulten responsables, dentro del Ayuntamiento de Zapopan, por hechos similares a los que ya fueron transcritos en el punto número uno de este apartado.

18. El 26 de mayo de 2016 se recibió la inconformidad de (quejoso 3), a la cual se le asignó el número de queja 7106/2016; y a efecto de no dividir la investigación, se ordenó su acumulación a la 6374/2016/II, por ser la más antigua.

19. El 3 de junio de 2016 se recibió el oficio 0835/2016 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, mediante el cual aceptó la



medida cautelar 39/2016/II solicitada por este organismo. En razón de lo anterior, informó que solicitó información a las Direcciones de Obras Públicas y de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, con el fin de saber el estatus de la construcción de la nave industrial que se ubica a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...], en el municipio de Zapopan.

20. El 6 de junio de 2016 se recibió el oficio 0900/3/16/802 firmado por la contralora ciudadana del municipio de Zapopan, mediante el cual informó que remitió el expediente original a la Sindicatura bajo el número de oficio 0900/3/16/659, a fin de que esa dependencia realizara la recuperación del espacio público, de conformidad con la normatividad aplicable. Remitió copia de los oficios 0900/3/16/659, 1100/DOPI/2016/2-599, 0900/7/16/588, 1901/2016/2615 y 0900/7/16/555.

21. El 6 de junio de 2016 se recibió oficio DOT/UT/2016/2-0091 firmado por el director de Ordenamiento de Territorio de Zapopan, quien comunicó que no es facultad de esa dependencia el determinar o llevar el registro del patrimonio perteneciente a ese municipio, sino la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad.

22. El 10 de junio de 2016 se solicitó a la Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental del Ayuntamiento de Zapopan que rindiera un informe donde señalara si el predio donde se construye una nave industrial, ubicado a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del Municipio de Zapopan, son propiedad municipal, y en caso afirmativo, que acompañara la documentación respectiva.

23. El 14 de junio de 2016 se recibió el oficio AC/0664/2016 firmado por el director de Atención Ciudadana de Zapopan, mediante el cual informó que en el sistema SIEBEL de esa dependencia se encontraron siete reportes relativos a la queja en mención, que fueron realizados a través de la página *web*, Facebook y vía telefónica (072) del Ayuntamiento de Zapopan, con números de folios 1-135471064, 1-133550174, 1-134537944, 1-132520294, 1-132271207, 1-132692024 y 1-132608944 de los cuales anexó copia certificada.

24. El 20 de junio de 2016 se recibió el oficio 760/2016-DHT firmado por el síndico municipal del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual comunicó que requirió por sus informes a los titulares de las direcciones de Obras Públicas e Infraestructura, así como de Inspección y Vigilancia. Finalmente, comunicó que no fue posible localizar al arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, ya que dicha persona no aparece en la base de datos de la nómina de servidores públicos de ese municipio, por lo tanto, no es funcionario de ese ayuntamiento.

25. El 24 de junio de 2016 se recibió el oficio 1901/2016/3228 firmado por el entonces director de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, quien en vía de informe señaló:

... Ahora bien, con base en la información proporcionada por el área de Construcción y que obra en los archivos de esta Dependencia Municipal, esta Dirección realizó visita de inspección en el domicilio señalado y se levantaron los siguientes documentos:

- a) Apercibimiento folio 0098 de fecha 08 de enero de 2016.
- b) Citatorio folio 0693 de fecha 23 de enero de 2016.
- c) Orden de visita de inspección folio 1325, de fecha 11 de febrero del 2016.
- d) Apercibimiento folio 1103, de fecha 11 de febrero de 2016.
- f) Citatorio folio 1504, de fecha 03 de marzo de 2016.
- g) Apercibimiento folio 2348, de fecha 04 de marzo de 2016.
- h) Acta de inspección folio 3361, de fecha 15 de marzo de 2016.

El día 08 de enero de 2016, el inspector municipal Manuel Alejandro Gómez Díaz, se constituyó física y legalmente en el domicilio ubicado en la obra para urbanización y edificación S/N de la avenida [...] entre las calles [...] y avenida [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, y durante la visita se levantó el apercibimiento folio 0098, por detectarse lo siguiente: “Carecer al momento de la visita de inspección de la licencia de urbanización por 47 746.32 m<sup>2</sup>, y edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, falta de planos autorizados, bitácora de obra, pancarta del director responsable de la obra: con un avance de compactación de plataformas por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, 12 130.00 m<sup>2</sup> para plataforma de nave uno con 32 zapatas coladas de 1.40 m x 1.40 m 1.96 m<sup>2</sup> y plataforma para nave dos por 11 950.00 m<sup>2</sup> con 19 columnas ancladas de 12 pulgadas de 15.00 m de altura y 20 zapatas de las mismas dimensiones de nave 1. Lo anterior a lo dispuesto por los artículos 59, 151, 203, 229 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas

Complementarias para Diseño por Sismo, así como los artículos 279, 266, 267 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Por lo anterior se levantó el referido apercebimiento para efectos de otorgar el improrrogable plazo de 03 días hábiles, venciendo el 13 de enero de la presente anualidad, para que de manera voluntaria corrija dichas anomalías, de conformidad a lo preceptuado por los artículos 221 fracción I y III, 222 fracción I y V, 227 fracciones III y V, del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.

Con fecha 23 de enero del 2016, al momento de la visita de inspección en el domicilio ubicado en la obra para urbanización y edificación S/N de la Avenida [...] entre las calles [...] y avenida de [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, no fue posible realizar la inspección por no encontrar al propietario o representante legal, por lo tanto se dejó el citatorio con folio 0693, para que fuera atendido en ese mismo lugar para el día 26 de enero de 2016 a las 9:30 horas.

Con fecha 11 de febrero de 2016, el Director de Inspección y Vigilancia expidió la orden de visita de inspección folio 1325, a efecto de llevar a cabo una visita de inspección en el domicilio ubicado en [...] S/N a 107.00 m al norponiente de avenida [...] en la colonia [...], de este municipio de Zapopan, Jalisco, facultando y ordenando en este caso a los CC. Daniel Vinicio Fajardo Cruz, Manuel Alejandro Gómez Díaz, Ricardo Maciel Pimentel, inspectores municipales de la Dirección de Inspección y Vigilancia y la visita se ordenó con el objeto de: “inspeccionar físicamente la obra en construcción para urbanización y edificación simultánea y verificar que cuente con licencia de urbanización y construcción, planos autorizados, bitácora de obra, pancarta de director responsable, de conformidad con los artículos 59, 151, 203, 229 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.

En cumplimiento a la orden de visita de inspección folio 1325, el día 11 de febrero del 2016, el inspector municipal Daniel Vinicio Fajardo Cruz, se constituyó física y legalmente en el domicilio ubicado en [...] S/N a 107.00 m. al norponiente de la avenida [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, y durante la visita se levantó el Apercebimiento folio 1103, por detectarse lo siguiente: “Carecer al momento de la visita de inspección de la licencia de urbanización por 47 746.32 m<sup>2</sup>, y edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, falta de planos, bitácora, pancarta con los datos del director responsable de la obra: con un avance de compactación de plataformas por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montajes en el módulo I y colocación de estructura 12 130.00 m<sup>2</sup> para módulo 2 al 50% de colocación de montajes. Lo anterior a lo dispuesto por los artículos 59, 151, 164, 203, 229 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo

Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, por lo anterior se levantó el referido apercibimiento para efectos de otorgar el improrrogable plazo de 03 días hábiles, venciendo el 16 de febrero de la presente anualidad, para que de manera voluntaria corrija dichas anomalías, de conformidad a lo preceptuado por los artículos 221 fracción I y III, 222 fracción I y III, 256 fracción III, del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.

Con fecha 03 de marzo de 2016, al momento de la visita de inspección en el domicilio ubicado en [...] S/N a 107.00 m. al norponiente de la avenida [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, no fue posible realizar la inspección por no encontrar al propietario o representante legal, por lo tanto se dejó el citatorio con folio 1504, para que fuera atendido en ese mismo lugar para el día 04 de marzo del 2016 a las 10:00 horas.

En el cumplimiento al citatorio folio 1504, el día 04 de marzo de 2016, el inspector municipal Lorenzo Serna Guevara, se constituyó física y legalmente en el domicilio ubicado en [...] S/N a 107.00 m. al norponiente de la avenida [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, y durante la visita se levantó el apercibimiento folio 2348, por detectarse lo siguiente: “Carecer al momento de la visita de inspección de: 1. La licencia de urbanización para una superficie de 47 746.32 m<sup>2</sup>, 2. Licencia de edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, con un avance de plataformas de concreto por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% y en módulo dos en una superficie de 12 130.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montenes, 3.- Falta de planos autorizados, 4.- Falta de bitácora oficial, 5.- Falta de pancarta con los datos del director responsable de la obra. Lo anterior a lo dispuesto por los artículos 59, 103, 119, 226 fracción VIII y artículo 294 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zapopan, Jalisco, por lo anterior se levantó el referido apercibimiento para efectos de otorgar el improrrogable plazo de 05 días hábiles, venciendo el 11 de marzo de la presente anualidad, para que de manera voluntaria corrija dichas anomalías, de conformidad a lo preceptuado por los artículos 247 fracción I, 248 fracción I, 256 fracción III y V, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zapopan, Jalisco.

En cumplimiento al apercibimiento folio 2348, el día 15 de marzo de 2016, el inspector municipal Lorenzo Serna Guevara, se constituyó física y legalmente en el domicilio en [...] S/N a 107.00 m. al norponiente de la avenida [...] en la colonia [...], de este Municipio de Zapopan, Jalisco, y durante la visita se levantó el acta de Inspección folio 3361, por detectarse lo siguiente: “Carecer al momento de la visita de inspección de: 1.- La licencia de urbanización para una superficie de 47 746.32 m<sup>2</sup>,

2.- Licencia de edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, con un avance de plataformas de concreto por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% y en módulo dos en una superficie de 12 130.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montenes, 3.- Falta de planos autorizados 4.- Falta de bitácora oficial, 5.- Falta de pancarta con los datos del director responsable de la obra. Lo anterior a lo dispuesto por los artículos 59, 103, 119, 226 fracción VIII y artículo 294 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zapopan, Jalisco. Por lo anterior se levantó la referida acta de inspección para los fines legales a que haya lugar, por lo que se procedió a la clausura de los trabajos de edificación con la colocación de seis sellos oficiales de clausura folios 0770 y 0771 hasta regularizar su situación. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 247 fracción II y IV, 248 fracción III y artículo 256 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zapopan, Jalisco...

26. El 30 de junio de 2016 se solicitó en vía de informe complementario al el entonces director de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, que informara qué acciones y sanciones había tomado esa dependencia ante los daños, perjuicios y reincidencia que había ocasionado la obra ubicada en avenida [...], entre las calles [...] y avenida [...], en la colonia [...], lo anterior tomando en consideración la información proporcionada por éste en su misiva 1901/2016/3228.

Asimismo, se solicitó por segunda ocasión al presidente municipal de Zapopan que cumpliera con lo solicitado en el acuerdo del 16 de mayo de 2016, así como en lo relativo a la medida cautelar 39/2016//II; apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendrían por ciertos los hechos que aquí se le reclamaron, salvo prueba en contrario.

Finalmente se requirió por segunda ocasión al secretario de Movilidad del Estado para que proveyera la información que se le solicitó en el acuerdo del 16 de mayo de 2016.

27. El 4 de julio de 2016 se recibió el oficio 1137/2016 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, mediante el cual comunicó que la obra que se lleva a cabo en el predio que se ubica en la avenida [...] y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...], en el municipio de Zapopan, conserva y respeta el estado de clausura, según lo informó el director de Inspección y Vigilancia de Zapopan mediante misiva

DIV/1904/3128/2016. Por tal motivo, requirió a este organismo para que en el término de cinco días hábiles hiciera manifestaciones al respecto, so pena de archivar el expediente ZAP-29/16.

28. El 6 de julio de 2016 se recibió el oficio 0829/1462/2016, firmado por el jefe de la Unidad de Patrimonio, así como por el director de Administración, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual informaron que el predio donde se construye una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan, no es propiedad municipal.

En esta misma fecha, personal de este organismo se trasladó al terreno donde se construye la nave industrial, con la finalidad de realizar una inspección ocular.

29. El 7 de julio de 2016, mediante oficio 2179/2016, este organismo dio respuesta al procurador de Desarrollo Urbano del Estado, mediante el cual le informó que se realizó una inspección ocular al predio materia de la presente controversia, advirtiendo la inexistencia de sellos de clausura en sus dos ingresos. Por tal motivo, se le solicitó que ordenara a quien correspondiera que realizara una inspección de campo en la construcción que se realizaba en el predio sin número sobre la avenida [...], entre la avenida de la [...] y [...], en el municipio de Zapopan, mismo que colinda con el fraccionamiento [...], con la finalidad de que corroborara la inexistencia de sellos de clausura en dicha obra.

30. El 13 de julio de 2016 se recibió el oficio 1901/2016/3534 firmado por el entonces director de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, del cual se desprende lo siguiente:

... Ahora bien, con base en la información proporcionada por el Área de Construcción y que obra en los archivos de esta Dependencia Municipal, así como de los antecedentes del presente asunto manifestamos lo siguiente:

Se señala que ante las reiteradas irregularidades detectadas en el domicilio ubicado en [...] s/n a 107.00 al norponiente de avenida [...] en la colonia [...], Tesistán, de este municipio de Zapopan, Jalisco, y que fueron puntualmente detalladas en la

contestación al oficio 1531/2016/II, se levantó en fecha 15 de marzo de 2016 el acta de inspección folio 3361, en donde se procedió con la clausura de los trabajos de edificación con la colocación de sellos oficiales de clausura folios 0770 y 0771, dando como resultado la suspensión de la obra hasta en tanto, el propietario o responsable de la obra regularice la situación, todo lo anterior fue de conformidad a lo dispuesto por los artículos 247, fracción II y IV, 248, fracción III y artículo 256 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Construcciones y Ordenamiento Territorial para el municipio de Zapopan, Jalisco.

De igual forma, es preciso señalar que al día de hoy dicha obra aún se encuentra en estado de clausurado y continuamente personal adscrito al Área de Construcción de esta Dirección de Inspección se constituye físicamente a la ubicación de la edificación para constatar dicha suspensión de actividades...

En esta misma fecha se recibió el oficio 1100/DOPI/2016/151 firmado por el jefe de la Unidad de Construcción en ausencia del titular de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual rindió su informe en los siguientes términos:

... Esta Dirección, tuvo conocimiento de la construcción de la obra de referencia, mediante comunicación del regidor Guillermo Martínez Mora, derivado de lo cual se procedió a realizar visita al sitio de la obra el día 20 de abril del presente año.

El mismo día, previo verificación en los archivos de la dependencia, se hizo del conocimiento de la LCP Adriana Romo López, contralor ciudadano de este municipio, mediante oficio número 1100/DOPI/2016/2-536 que en los archivos de esta Dirección no obra ninguna licencia número 11214-FRAC-2015-2-1652, adicionalmente se le informó del resultado de la verificación física realizada a la obra en comento, anexando fotografías del sitio y solicitando su intervención para la investigación del caso y determinación de responsabilidades correspondientes.

Del mismo oficio se turnó copia a la Dirección de Inspección y Vigilancia, así como al regidor Guillermo Martínez Mora, ante quien se presentó la denuncia ciudadana.

Por su parte la LCP Adriana Romo López, turnó al Síndico Municipal la queja mencionada y recomendó a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, se abstenga de emitir licencia de construcción, lo que se ha cumplido.

Resulta oportuno hacer constar que esta Dirección de Obras Públicas e Infraestructura no cuenta con facultades para realizar suspensiones o clausuras de obras, ni determinar y ordenar medidas de seguridad, lo cual conforme lo dispone el Reglamento para la Administración del municipio de Zapopan, Jalisco, que en su

parte relativa dispone:

Artículo 48. La Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, tiene como objetivo impulsar el desarrollo de la Administración Pública Municipal mediante las diversas metodologías y modelos de gestión para la innovación y mejora de sistemas, optimización de recursos y procesos que permitan un eficiente desempeño, además de proporcionar servicios de calidad a la ciudadanía.

Para el despacho de los asuntos de su competencia, la Coordinación cuenta con las siguientes áreas:

- I. Dirección de Administración;
- II. Dirección de Innovación Gubernamental;
- III. Dirección de Inspección y Vigilancia;
- IV. Dirección de Recursos Humanos;
- V. Dirección de Adquisiciones, y
- VI. Unidad de Coordinación de Enlaces Administrativos-Jurídicos.

Artículo 49. La Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, tiene como atribuciones las siguientes: [...]

XVII. La inspección y vigilancia permanente y organizada del cumplimiento de las leyes y reglamentos de aplicación municipal, adoptando para ello las medidas normativas, administrativas, técnicas y tecnológicas necesarias, que promuevan la legalidad, transparencia y objetividad de los actos de autoridad;

Para su mayor ilustración, anexo al presente copia de los oficios 1100/DOPI/2016/2-536 de fecha 20 de abril del presente año, emitido por esta Dirección, dirigido a la LCP Adriana Romo López, contralor interno; así como del oficio 0900/3/16/659 que giró al síndico municipal, la LCP Adriana Romo López...

31. El 19 de julio de 2016 se recibió el oficio 1189/16 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, mediante el cual informó que personal de su dependencia corroboró que en la obra contigua al fraccionamiento [...] carece de sellos de clausura. Agregó que derivado de lo anterior, solicitó a la Dirección de Obras Públicas de Zapopan, mediante oficio 1190/16, que le remitiera la documentación respectiva que ya había solicitado mediante misiva 840/16.

32. El 5 de agosto de 2016 se recibió el oficio SM/DGJ/DC/DH/768/2016 firmado por el director general jurídico de la Secretaría de Movilidad del



Estado, mediante el cual comunicó que previo a rendir el informe que se solicita, resultaba necesario contar con información que debía proporcionar la Dirección General de Infraestructura Vial, solicitando una prórroga.

33. El 9 de agosto de 2016 se requirió de nueva cuenta al presidente municipal de Zapopan para que diera cumplimiento al acuerdo del 16 de mayo de 2016. Asimismo, se solicitó al síndico municipal de Zapopan que informara cuál era el estado que guardaba la queja que le fuera remitida por la contralora ciudadana.

34. El 12 de agosto de 2016 se recibió el oficio 1049/16 firmado por el director jurídico de Derechos Humanos, Transparencia y Acceso a la Información Pública de Zapopan, mediante el cual informó lo siguiente:

... 1. El día 09/mayo/2016 el ing. David Miguel Zamora Bueno, director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan, emite oficio dirigido a la lic. Adriana Romo López, contralora del H. Ayuntamiento de Zapopan, donde le informa que el predio materia de la presente queja no cuenta con licencia de construcción.

2. El mismo día 9/mayo/2016 lic. Luis David González González giró oficio a la misma contralora municipal donde se le informó de la clausura de la obra de referencia.

3. El día 16/julio/2016 el lic. Francisco Javier Chávez, director administrativo del H. Ayuntamiento de Zapopan, mandó un oficio a usted donde le señala que el predio materia de la queja, no es de propiedad municipal.

4. Tal y como se informó el día 6/junio/2016 por medio de oficio 0900/3/16/802 firmado por la lic. Adriana Romo López, se manifiesta que por su parte no se advierte mayor investigación que realizar.

5. El día 12/agosto/2016 se levantó acta circunstanciada firmada por lic. Francisco Javier Moreno Acosta, jefe de la Unidad Jurídica de la Dirección de Inspección de Reglamento, así como por Ramiro Rodríguez Fonseca, inspector de la misma dirección, donde se advierte que la clausura aún prevalece sin mayor anomalía...

35. El 16 de agosto de 2016 se recibió el oficio 0800/16/00265 firmado por la entonces secretaria particular del presidente municipal de Zapopan, quien informó lo siguiente:

- ... 1. El día 09/mayo/2016 el ing. David Miguel Zamora Bueno, director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Zapopan, emite oficio dirigido a la lic. Adriana Romo López, contralora del H. Ayuntamiento, donde le informa que el predio materia de la presente queja no cuenta con licencia de construcción.
2. El mismo día 9/mayo/2016 el lic. Luis David González González, director de Inspección y Vigilancia, giró oficio a la misma contralora municipal donde se le informó de la clausura de la obra de referencia.
3. El día 16/julio/2016 el lic. Francisco Javier Chávez, director administrativo del H. Ayuntamiento de Zapopan, mandó un oficio a usted donde le señala que el predio materia de la queja no es de propiedad municipal.
4. Tal y como se informó el día 6/junio/2016 por medio de oficio 0900/3/16/802 firmado por la lic. Adriana Romo López, se manifiesta que por su parte no se advierte mayor investigación que realizar.
5. El día 12/agosto/2016 se levantó acta circunstanciada firmada por lic. Francisco Javier Moreno Acosta, jefe de la Unidad Jurídica de la Dirección de Inspección y Vigilancia, así como por Ramiro Rodríguez Fonseca, inspector de la misma dirección, donde se advierte que la clausura aún prevalece sin mayor anomalía...
36. El 13 de septiembre de 2016 se solicitó al procurador de Desarrollo Urbano del Estado, que informara cuál es el estado actual que guarda el expediente ZAP-29/16 e informe qué acciones ha tomado ante dichas inconsistencias.
37. El 15 de septiembre de 2016 se decretó la apertura del periodo probatorio común para las partes.
38. El 29 de septiembre de 2016 se recibió el oficio SM/DGJ/DC/DH/945/2016 firmado por el director general jurídico de la Secretaría de Movilidad del Estado, mediante el cual remitió el oficio SM/DGIV/7176-1/2016 firmado por el titular de la Dirección General de Infraestructura Vial, quien remitió copia simple de los dictámenes SM/DGIV/363/2016 y SM/DGIV/DEP/PV/4720/2016.
39. El 5 de octubre de 2016 se recibió el oficio 1495/16 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, quien informó que hasta ese momento no había recibido respuesta por parte de la Dirección de Obras

Públicas del municipio de Zapopan.

40. El 24 de octubre de 2016 se recibió el oficio 1524/16 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, mediante el cual comunicó lo siguiente:

... recibimos respuesta por parte de la Dirección de Obras Públicas de Zapopan, Jalisco, copias certificadas del permiso no. 14215-FRACC-2015-2-1652, teniendo como director responsable de proyecto de obras de urbanización al arq. Óscar Gerardo Alfaro González (no. DRZ/965), teniendo como respuesta el oficio no. 1100/DOPI/UAFRDA/2016/2-216, folio 6335 quien en seguimiento a nuestro oficio, manifiesta que con base en los elementos remitidos por este organismo, el número de permiso no. 14214-FRACC-2015-2-1652, no corresponde a un permiso, sino a una nomenclatura de oficio otorgado por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, misma que se adjunta en copia simple.

En virtud de lo anterior, este organismo público descentralizado le informa que hemos girado el oficio no. 1522/16 (mismo que se anexa en copia simple) a la Dirección de Ordenamiento Territorial del municipio de Zapopan, solicitándole tenga a bien girar las instrucciones correspondientes y se nos remita copia fotostática debidamente certificada del permiso no. 14214-FRACC-2015-2-1652, teniendo como director responsable de proyecto de obras de urbanización al arq. Óscar Gerardo Alfaro González (no. DRZ/0965) perteneciente al predio ubicado en la finca no. 6640 de la avenida Juan Gil Preciado (carretera Tesistán) y con frente sobre la avenida Juan Junípero Serra en esa municipalidad, mismo que se encuentra exhibido en una pancarta del domicilio ya citado.

Así mismo, le informo que dirigimos el oficio no. 1523/16 (se anexa en copia simple) a la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, donde le solicitamos de la manera más atenta se intervenga en el asunto y de manera inmediata se tomen las medidas de seguridad correspondientes, se constate que no se esté transgrediendo la norma urbana y a su vez, se nos informe de lo actuado, esto para no contravenir a los artículos 369, 370 y 371 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, esto con el fin de poder entrar al estudio y análisis del asunto que nos atañe y así poder proveer lo peticionado por la quejosa.

Por lo anterior, hago de su conocimiento que nos encontramos en la espera de respuesta por parte de las dependencias municipales ya citadas...

41. El 28 de octubre de 2016 se recibió el oficio 1304/2016-DHT firmado por el director jurídico en materia de Derechos Humanos, Transparencia y Acceso a la Información Pública del municipio de Zapopan, en el cual comunicó que

no le era posible identificar a algún servidor público con el nombre de “Gerardo” y que supuestamente es parte del personal adscrito a la Secretaría Particular. Asimismo, dentro de la etapa probatoria solicitó que se le tenga ratificando los informes rendidos por las dependencias involucradas. Finalmente, anexó copia de la constancia que acredita el cumplimiento de la medida cautelar 39/2016/II.

42. El 10 de noviembre de 2016 se recibió el oficio 1629/2016 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, quien informó que la Dirección de Inspección y Vigilancia de Zapopan, le informó que el pasado 15 de marzo de 2016 se clausuraron los trabajos de construcción en el sitio en comento, las obras continúan en las mismas condiciones y se colocaron sellos de clausura.

43. El 2 de diciembre de 2016 se recibió el oficio 1674/2016 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, quien informó que recibieron información de la Dirección de Ordenamiento del Territorio de Zapopan, donde comunicó lo siguiente:

... Se realizó búsqueda en la base de datos resguardadas por esta Dirección, constatando que el número al que se refiere es inexistente, no obstante considerando que pudiera tratarse de un error de interpretación, le envió copia debidamente certificada del oficio 11214/FRAC/2015/2-1652 que contiene la propuesta de cobro por licencia de urbanización y edificación simultánea para la acción urbanística denominada “Parque Hacienda Tesistán”, no así el “permiso” como lo menciona en su redacción.

Asimismo le informo que la acción urbanística “[...]”, ubicada en la av. [...] sin número y [...] sin número; 107.00 metros al norponiente de la avenida [...], entre esta y la calle [...], en esta municipalidad, cuenta con licencia de urbanización y edificación simultánea número [...] con fecha 31 de agosto de 2016...

En esta misma fecha se recibió el oficio 1558/2016-DHT firmado por el director jurídico en materia de Derechos Humanos, Transparencia y Acceso a la Información Pública de Zapopan, mediante el cual remitió el oficio 1901/2016/5311 suscrito por el entonces director de Inspección y Vigilancia, quien a su vez remitió copia de las actas circunstanciadas derivadas de las diversas visitas de inspección llevadas a cabo en el domicilio donde se ubican las naves industriales.

44. El 24 de marzo de 2017 se solicitó al director de Obras Públicas e Infraestructura de Zapopan, que informara qué tipo de uso de suelo existe donde se ubica la construcción de una nave industrial, ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]), y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...] del municipio de Zapopan; y si dicha construcción se realizó sobre una vialidad. Asimismo, remitiera copia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que aplica a la zona donde se ubica la construcción de la nave industrial y, finalmente, remitiera copia de la totalidad del expediente mediante el cual se otorgó la licencia de construcción o urbanización de dicha obra.

Finalmente, se solicitó a la contralora ciudadana de Zapopan que remitiera fotocopia de la investigación solicitada mediante oficio 1100/DOPI/2016/2-536, remitida por el titular de Obras Públicas e Infraestructura de ese municipio.

45. El 25 de marzo de 2017 se solicitó al director de Inspección y Vigilancia de Zapopan, que informara cuál era el estado que guardaban los sellos oficiales de clausura 0770 y 0771 del 15 de marzo de 2016, respecto de las naves industriales que se ubican a un costado del número [...] de la avenida [...], y otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...].

46. El 31 de marzo de 2017 se determinó el archivo del expediente de queja 6374/2016/II y sus acumuladas en espera de mejores elementos, toda vez que hasta ese momento hacía falta documentación necesaria para el esclarecimiento de los hechos y que obraba en poder de autoridades del Ayuntamiento de Zapopan, la cual resultaba necesaria para visualizar de forma plena si existían irregularidades en la construcción de la nave industrial aludida, y si en consecuencia, había violaciones de derechos humanos.

47. El 1 de agosto de 2017 se tuvo por recibida la siguiente documentación:

a) Oficio 11212/DICT/2017/2-0087 firmado por el director de Ordenamiento del Territorio del Ayuntamiento de Zapopan, quien informó lo siguiente:

... El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesisán”, como fundamento legal publicado el 28 de septiembre de 2012 y vigente, determina el área donde se ubica el predio en cuestión como área de reserva urbana especial (ESP), área

de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP), área por restricción por paso de instalaciones especiales de aeropuertos (RI-AV), área de restricción por paso de infraestructura de vialidad propuesta (RI-VL), con frente a una vialidad principal (VP-18) denominada [...], a una vialidad colectora (VC-7) denominada [...] y a una vialidad colectora propuesta (VC-49) [...], para el establecimiento de los usos:

- Mixto barrial intensidad alta; RU-ESP13-MP/MB-4 (13), (14).

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal, habitacional plurifamiliar vertical, comercios y servicios vecinales, barriales, manufacturas menores, equipamiento vecinal, barrial, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales y barriales.

- Mixto distrital intensidad alta; RU-ESP13-MP/MD-4 (37), (38).

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal, habitacional plurifamiliar vertical, comercios y servicios vecinales, barriales, distritales, manufacturas domiciliarias y menores, equipamiento vecinal, barrial, distrital, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, barriales y distritales.

- Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta; RU-ESP13-MP/H4-H (11)

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, equipamiento vecinal, comercios y servicios vecinales, manufacturas domiciliarias.

- Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media; RU-ESP13-MP/H3-H (12)

Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, equipamiento vecinal, comercios y servicios vecinales, manufacturas domiciliarias.

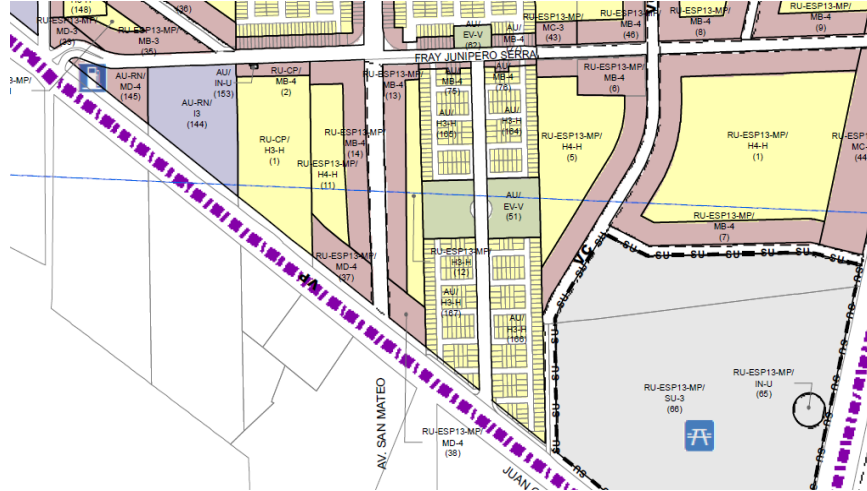
- Área de restricción para la vialidad (RI-VL)

Son las superficies que deberán quedar libres 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.

Derecho de vía colectora propuesta: RI-VL (VC-49)

VC-49 Vialidad colectora.- Avenida [...], tramo entre la [...] y calle [...] con una sección vial de 25.00 metros (12.50 metros a partir del eje hacia ambos lado. Tal y como se aprecia en el siguiente gráfico.

ZPN-11 “Tesisán”



b) Oficio 0900/4/17/0522 firmado por la contralora ciudadana del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual informo que en relación a la investigación que fuera practicada por esa dependencia por los presentes hechos y que fuera hecha de su conocimiento mediante oficio 1100/DOPI/20162-536 remitida por el titular de Obras Públicas e Infraestructura de ese municipio, el expediente fue remitido a la Sindicatura Municipal para que recuperara el espacio público. Adjuntó copia de los oficios 0900/3/16/659, 1100/DOPI/2016/151 y 0520/8.1/083/2016.

c) Oficio 1901/2016/1328 firmado por la directora de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, quien en atención al estado que guardaban los sellos oficios de clausura 0770 y 0771 del 15 de marzo de 2016, respecto de las naves industriales que se ubican a un costado del número [...] de la avenida [...] ([...]) y con otro frente sobre la avenida [...], en su cruce con la avenida [...], anexó oficio de referencia 370 del 4 de abril de 2017, firmado por el ingeniero Heriberto Rodríguez Alamilla, jefe del Área de Construcción de Inspección y Vigilancia, donde informo:

... Con fecha 15 de marzo de 2016 se levanta acta de inspección con folio 3361 por carecer de licencia de edificación para dos naves industriales en una superficie de 40,080 m<sup>2</sup>, planos autorizados, bitácora y pancarta, se colocan los sellos 0770 y 0771.

Con fecha 22 de agosto de 2016, se levantó el acta de inspección folio núm. 7948 por la violación de dos sellos de clausura folios 0770 y 0771 y se clausuraron los trabajos de edificación con los sellos de clausura folios 1342 y 1344, no se pudo cuantificar la superficie porque no permitieron el ingreso.

Con fecha 7 de septiembre del 2016, presentan licencia de urbanización 11214/P-URB/2016/2-0526 por lo que se levantan los sellos por presentar licencia de urbanización y continúan clausurados los trabajos de edificación.

Con fecha 8 de enero del 2017 se levanta el apercibimiento con folio 98 derivado de un reporte ciudadano vía electrónica (siebel 132166104) debido a carecer al momento de la visita de licencia de urbanización y licencia edificación para dos naves industriales.

Con fecha 23 de enero de 2017 se deja un citatorio folio 693 en atención al previo apercibimiento folio 98 y a los reportes ciudadanos vía electrónica (siebel 1326089 y 132692024) en donde se concluye que presentará los permisos otorgados por Obras Públicas el día 26 de enero.

Con fecha 3 de febrero de 2017 se visita la obra dejando el citatorio 4629.

Con fecha 7 de febrero de 2017 deja el apercibimiento folio 6086 por motivos de falta de licencia de edificación por 18000 m<sup>2</sup> cubiertos al 100%, planos autorizados por la dirección de Obras Públicas e Infraestructura, bitácora de obra y pancarta con los datos de la obra y director responsable.

Finalmente, el pasado 9 de marzo de 2017 personal a mi cargo realizó inspección en el domicilio señalado para dar seguimiento a previo apercibimiento folio 6086 levantado el día 7 de febrero del presente, y como resultado presentaron las siguientes 8 licencias de edificación:

- 1) CS/D-2943-16/O por 1,479.96 m<sup>2</sup> bodega 1.
- 2) CS/D-2958-16/O por 1,197.69 m<sup>2</sup> bodega 2.
- 3) CS/D-2966-16/O por 1,651.40 m<sup>2</sup> bodega 3.
- 4) CS/D-2960-16/O por 1,600.24 m<sup>2</sup> bodega 4.
- 5) CS/D-2998-16/O por 2,752.81 m<sup>2</sup> bodega 5.
- 6) CS/D-2996-16/O por 2,635.70 m<sup>2</sup> bodega 6.
- 7) CS/D-3001-16/O por 2,403.16 m<sup>2</sup> bodega 7.
- 8) CS/D-2969-16/O por 2,012.18 m<sup>2</sup> bodega 8.
- 9) Alineamiento O/L-0670-16/S.

Todas las licencias arriba mencionadas fueron autorizadas el día 08 de noviembre de 2016, y los respectivos avances son al 100% cubiertos.

Sin embargo, se apercibe con folio 7088 por tener cambio de proyecto original autorizado en la licencia CS/D-2966 al tener excedencia de construcción por 2,150.00 m<sup>2</sup>.



Se anexan copias de:

- 1) Acta folio 3361 levantada el día 15 de marzo de 2016
- 2) Acta folio 7948 levantada el día 22 de agosto de 2016
- 3) Apercibimiento folio 98 levantado el día 8 de enero de 2017
- 4) Citatorio folio 693 levantado el día 23 de enero de 2017
- 5) Citatorio 4629 con fecha 3 de febrero de 2017
- 6) Apercibimiento folio 6086 con fecha 7 de febrero de 2017
- 7) Apercibimiento folio 7088 levantado el día 09 de marzo de 2017
- 8) Así como memoria fotográfica realizada el día 03 de abril de 2017.

d) Oficio 1100/DOPI/UAFRDA72017/2-140 firmado por el director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual informó que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que aplica en la zona de la construcción de una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la avenida [...], es de competencia de la Dirección de Ordenamiento del Territorio. Asimismo, remitió copia de la totalidad del expediente mediante el cual se otorgó la licencia de construcción, que va en 8 legajos y sus respectivos planos.

En esta misma fecha se valoró la información proveída por la Contraloría Interna, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Inspección y Vigilancia, todas del Ayuntamiento de Zapopan. Según acuerdo del 31 de marzo de 2017, se determinó el archivo en espera de mejores datos, toda vez que en ese momento no se contaba con la información antes señalada y que resultaba necesaria para el esclarecimiento de los hechos; en vista de ello, se acordó la reapertura de la presente queja, por lo que de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Interior de este organismo, se solicitó al titular de la Dirección de Quejas, Orientación y Seguimiento que realizara las anotaciones necesarias para que se reabriera la queja de mérito.

## II. EVIDENCIAS

1. Escrito firmado por la licenciada una(persona), presidenta del Consejo de Administración, y el entonces administrador general único, ambos del Condominio [...], dirigido al presidente municipal de Zapopan, donde solicitaron la clausura o regularización de la obra que llevaba a cabo en un

predio urbano que se ubica por [...], así como por [...]. Este documento contiene un sello de recibido de la Secretaría Particular del Ayuntamiento de Zapopan, del 21 de enero de 2016 y folio 001286.

2. Juego de cinco fotografías a color, donde se aprecian acciones de la construcción de una obra de grandes dimensiones.

3. Nota periodística publicada el 27 de abril de 2016 en el portal *El Diario NTR*, bajo la voz: “Regidor denuncia obra sin licencia en Tesistán”.

4. Nota periodística aparecida el 26 de abril de 2016 en el portal *Milenio*, bajo la voz: “Vecinos de Zapopan denuncian avance de construcción ilegal de nave industrial”.

5. Juego de siete fotografías a blanco y negro, donde se aprecian acciones de construcción en un predio de grandes dimensiones.

6. Copia simple del oficio 0800/16/0001286/1-132855421/SOL 245 del 25 de enero de 2016, firmado por la entonces secretaria particular de Presidencia, dirigido al entonces director de Inspección y Vigilancia, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual remitió la petición del administrador de Residencial Valle Norte.

7. Copia simple del oficio 0800/16/0001286/1-132855421/SOL 245 RESP del 15 de marzo de 2016, firmado por la secretaria particular de Presidencia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al administrador de [...], mediante el cual remitió el oficio DIV/1904/1712/2016 emitido por el director de Inspección y Vigilancia.

8. Copia simple del oficio DIV/1904/1712/2016 firmado por el entonces director de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la secretaria particular del presidente municipal, mediante el cual le informó que personal de dicha dependencia acudió a la obra que se desarrolla en avenida [...] [...], fraccionamiento [...], resultando de la visita de inspección el apercibimiento folio 1103 por carecer de la licencia de edificación y urbanización simultánea por 47,746 m<sup>2</sup>.

9. Escrito firmado por la licenciada una (persona), presidenta del Consejo de Administración, y el entonces administrador general único, ambos del [...], dirigido al presidente municipal de Zapopan, donde solicitan información inmediata a varias respuestas que se originaron con motivo del oficio DIV/1904/1712/2016. Este documento contiene un sello de recibido de la Secretaría Particular del Ayuntamiento de Zapopan, de fecha 12 de abril de 2016 y folio 002072.

10. Copia simple del oficio 0800/16/0001286/1-132855421 RESP del 18 de abril de 2016, firmado por la secretaria particular de presidencia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al administrador de [...], mediante el cual le solicitó que acreditara su personalidad como presidente del Consejo de Administración del [...].

11. Escrito firmado por la licenciada una (persona), presidenta del Consejo de Administración, y el entonces administrador general único, ambos del Condominio Residencial Valle Norte, dirigido a la secretaria particular del presidente municipal de Zapopan, mediante el cual respondieron su oficio 0800/16/0001286/1-132855421.

12. Copia simple del oficio 1100/DOPI/2016/2-536 firmado por el director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la contralora ciudadana de dicho ayuntamiento, mediante el cual dio a conocer lo siguiente:

Derivado de una denuncia ciudadana, presentada ante el regidor CP Guillermo Martínez Mora, respecto a verificar la licencia número 11214-FRAC-2015-2-1652, ubicado con un frente sobre la av. [...], no. [...], y con otro frente sobre la av. [...] en su cruce con la av. [...], se procedió a revisar en los expedientes de esta Dirección la existencia de la licencia de edificación y se realizó la verificación física, encontrando lo siguiente:

Se observa que se está construyendo una nave industrial sobre el trazo de una vialidad, afectada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, perteneciente al Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, documento vigente con fecha de septiembre de 2012.

También observamos que por los dos frentes, se encuentran las mantas de obra, haciendo referencia a un “Permiso 11214-FRAC-2015-2-1652 Director responsable de Proyectos de Urbanización, arq. Óscar Gerardo Alfaro González número

DRZ/0965". Se realizó una búsqueda en los registros de esta dirección, y no se encontró la existencia de esa licencia.

Estado actual de los trabajos

(Una fotografía)

Frente sobre av. [...] no. [...], donde se pueden apreciar un grado de avance de aproximadamente 70%.

(Una fotografía)

Parte posterior sobre [...] en su cruce con [...], donde se aprecia que se construyó sobre la vialidad trazada en el plan parcial.

(Una fotografía)

Costado sobre [...], a unos 230 metros aproximadamente antes de la [...].

(Una fotografía)

Lona expuesta tanto al frente como en la parte posterior de la construcción, en donde se hace referencia al número de permiso, y al director responsable de proyecto de Obras de Urbanización, al arq. Óscar Gerardo Alfaro González, con número de registro DRZ/0965.

(Una fotografía)

Se observa personal trabajando por ambos frentes.

Sobre el particular, solicito su intervención para que se investigue este caso y se determine las responsabilidades correspondientes.

Así mismo, le comunico que se requerirá por escrito al director responsable de Proyecto de Obras de Urbanización, arq. Óscar Gerardo Alfaro González, con número DRZ/0965, su pronunciamiento respecto a esta obra...

13. Una fotografía del permiso 11214-FRAC-2015-2-1652, donde menciona como director responsable de Proyecto de Obras de Urbanización al arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, número DRZ/0965.

14. Copia simple del oficio 0900/3/16/659 del 12 de mayo de 2016, firmado por la contralora ciudadana, dirigido al síndico municipal, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual le informó que en la [...] número [...], sobre una vialidad conocida como [...], se estaban construyendo naves industriales sin licencia de construcción y por lo anterior, solicitó que por su medio se llevara a cabo la recuperación de dicho espacio público y a su vez,

recomendara a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura que se abstuviera de emitir licencia de construcción.

15. Copia simple del oficio 0900/7/16/588 del 25 de abril de 2016, firmado por la contralora ciudadana, dirigido al director de Obras Públicas e Infraestructura, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual le solicitó que remitiera copia de la denuncia ciudadana presentada ante el entonces regidor Guillermo Martínez Mora.

16. Copia simple del oficio 1100/DOPI/2016/2-599 del 9 de mayo de 2016, firmado por el director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la contralora ciudadana, mediante el cual reiteró que la obra que se está realizando en la [...] [...] no tiene licencia de construcción.

17. Copia simple del oficio 0900/7/16/555 del 25 de abril de 2016, firmado por la contralora ciudadana, dirigido al director de Inspección y Vigilancia, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual le solicitó que remitiera un informe detallado de su actuar con respecto a la obra que se está realizando en la avenida [...], con el número [...] y con otro frente sobre la avenida [...].

18. Copia simple de una hoja del oficio 1901/2016/2615 del 4 de mayo de 2016, elaborado por la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la contralora interna, donde informó algunas de las acciones realizadas con respecto a la obra en proceso de construcción que se llevaba a cabo en el número [...] de la [...].

19. Reportes ciudadanos realizados por distintos medios a la Dirección de Atención Ciudadana, siendo los siguientes:

a) Reporte 1-132271207 del 4 de enero de 2016, realizado vía red social facebook por la ciudadana Mercedes Dandoub Fragoso, con motivo de la construcción irregular de unas naves industriales ubicadas en [...], junto al [...]. Este reporte guarda el status de terminado, derivado del apercibimiento 0098 por carecer de licencia de urbanización.

b) Reporte 1-132520294 del 12 de enero de 2016, realizado vía *web* por la

ciudadana Mercedes Dabdoub Fragoso, con motivo de la construcción de unas naves industriales que ya habían sido reportadas según folio 1-132271207 y que continúa dando molestias a los vecinos, las cuales se encuentran ubicadas en [...], junto al [...]. Este reporte guarda el status de terminado, derivado del apercibimiento 0098 que se realizó a la obra por la falta de licencia.

c) Reporte 1-132608944 del 13 de enero de 2016, realizado vía telefónica por el ciudadano Mario Gómez Farías, con motivo de la construcción irregular de unas naves industriales en [...] al cruce con [...], en la [...]. Este reporte guarda el status de terminado, toda vez que obra la constancia de que se le informó al denunciante que existía en ese ayuntamiento la propuesta de cobro por licencia de urbanización y edificación simultánea 11214/FRAC/2015/2-1652 y recibo oficial de pago 1579454.

d) Reporte 1-132692024 del 29 de enero de 2016, realizado vía telefónica por la ciudadana Edith Muñoz González, con motivo de la construcción irregular de unas naves industriales en [...] al cruce con [...], en la [...]. Este reporte guarda el status de terminado, derivado de que se le informó a la denunciante que existía en ese ayuntamiento la propuesta de cobro por licencia de urbanización y edificación simultánea 11214/FRAC/2015/2-1652 y recibo oficial de pago 1579454.

e) Reporte ciudadano 1-133550174 del 17 de febrero de 2016, realizado vía *web* de manera anónima, con motivo de la construcción irregular de una nave industrial, por la [...] entre las calle [...] y [...], en la [...]. Este reporte guarda el status de terminado, derivado del apercibimiento 2348, por la falta de licencia, y la clausura del 15 de marzo de 2016.

f) Reporte 1-134537944 del 18 de marzo de 2016, realizado vía *web* por un (ciudadano 1) con motivo de la construcción irregular de una nave industrial, ubicada en [...], entre [...] y [...], [...]. Este reporte guarda el status de terminado, al asentar que se le brindó orientación al denunciante.

g) Reporte 1-135471064 del 18 de abril de 2016, realizado vía *web* por un (ciudadano 2), con motivo de la construcción de una fábrica en zona habitacional, ubicada en [...], entre [...] y [...], casi llegando a Tesistán, en la colonia [...]. Este reporte guarda el status de terminado, derivado del acta de

infracción 3361 y sellos de clausura 770 y 771 del 15 de marzo de ese mismo año.

20. Copia certificada del apercibimiento 0098 realizado a las 10:48 horas del 8 de enero de 2016 por Manuel Alejandro Gómez Díaz, trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, a la obra para urbanización y edificación que se ubica en la [...] y [...], en la [...], por lo siguiente:

... Carecer al momento de la visita de inspección de la licencia de urbanización por 47 746.32 m<sup>2</sup>, y edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, falta de planos autorizados, bitácora de obra, pancarta del director responsable de la obra: con un avance de compactación de plataformas por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, 12 130.00 m<sup>2</sup> para plataforma de nave uno con 32 zapatas coladas de 1.40 m x 1.40 m 1.96 m<sup>2</sup> y plataforma para nave dos por 11 950.00 m<sup>2</sup> con 19 columnas ancladas de 12 pulgadas de 15.00 m de altura y 20 zapatas de las mismas dimensiones de nave 1...

21. Copia certificada del citatorio 0693 elaborado a las 12:50 horas del 23 de enero de 2016 por Ricardo Iván Ochoa Valdez, trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al representante de la obra en proceso que se llevaba a cabo en la [...] y [...], en la [...].

22. Copia certificada de la orden de visita folio 1325, firmada por el entonces director de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, donde instruyó a los inspectores Daniel Vinicio Fajardo Cruz, Manuel Alejandro Gómez Díaz y Ricardo Maciel Pimentel, a realizar la inspección en el domicilio ubicado en [...] S/N a 107.00 m al norponiente de [...] en la [...], de Zapopan, con el objeto de: “inspeccionar físicamente la obra en construcción para urbanización y edificación simultánea y verificar que cuente con licencia de urbanización y construcción, planos autorizados, bitácora de obra, pancarta de director responsable, de conformidad con los artículos 59, 151, 203, 229 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo”.

23. Copia certificada del apercibimiento folio 1103, elaborado a las 12:00

horas del 11 de febrero de 2016 por Daniel Vinicio Fajardo Cruz, inspector municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, a la obra para urbanización y edificación que se ubica en la [...] y [...], en la [...], por detectarse lo siguiente:

... Carecer al momento de la visita de inspección de la licencia de urbanización por 47 746.32 m<sup>2</sup>, y edificando para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, falta de planos, bitácora, pancarta con los datos del director responsable de la obra: con un avance de compactación de plataformas por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montajes en el módulo I y colocación de estructura 12 130.00 m<sup>2</sup> para módulo 2 al 50% de colocación de montenes...

24. Copia certificada del citatorio folio 1504 elaborado a las 10:00 horas del 3 de marzo de 2016 por Lorenzo Serna Guevara, inspector municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al representante de la obra en proceso que se llevaba a cabo en la [...] y [...], en la [...].

25. Copia certificada del apercibimiento folio 2348, elaborado a las 10:00 horas del 4 de marzo de 2016, por Lorenzo Serna Guevara, trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, por detectar lo siguiente:

... Carecer al momento de la visita de inspección de: 1. La licencia de urbanización para una superficie de 47 746.32 m<sup>2</sup>, 2. Licencia de edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, con un avance de plataformas de concreto por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% y en módulo dos en una superficie de 12 130.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montenes, 3.- Falta de planos autorizados, 4.- Falta de bitácora oficial, 5.- Falta de pancarta con los datos del director responsable  
...

26. Copia certificada del acta de inspección folio 3361, elaborada a las 12:00 horas del 15 de marzo de 2016 por el trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, mediante la cual ordenó la clausura de los trabajos de edificación con la colocación de seis sellos oficiales de clausura con los folios 0770 y 0771 hasta regularizar la situación de la obra ubicada en [...] y [...], por detectar lo siguiente:



... Carecer al momento de la visita de inspección de: 1.- La licencia de urbanización para una superficie de 47 746.32 m<sup>2</sup>, 2.- Licencia de edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, con un avance de plataformas de concreto por 1 310.00 m<sup>2</sup> a un metro de altura para vialidad interna, colocación de estructura metálica en una superficie de 11 950.00 m<sup>2</sup> al 50% y en módulo dos en una superficie de 12 130.00 m<sup>2</sup> al 50% de colocación de montenes, 3.- Falta de planos autorizados 4.- Falta de bitácora oficial, 5.- Falta de pancarta con los datos del director responsable de la obra...

27. Acta circunstanciada del 6 de julio de 2016, elaborada por el personal de este organismo, donde asentó haberse constituido física y materialmente en un predio sin número, el cual se ubica en la [...] entre la [...] y [...], en el municipio de Zapopan, el cual colinda con el [...], marcado con el número [...], donde se apreció lo siguiente:

... se observa la estructura de lo que parecen ser naves industriales en color blanco de aproximadamente 15 metros de altura, cuyo frente consta de aproximadamente 70 metros de extensión, mismo que se delimita con una malla ciclónica, cubierta con un tipo de loca que impide parcialmente la visibilidad hacia el interior, asimismo cuenta con una entrada de dos hojas de fierro, de aproximadamente 2.5 metros de largo cada una por 3 metros de alto, en la cual no se observan sellos de clausura.

Toda vez que la superficie del predio abarca hasta la [...] al cruce con la [...], procedí a trasladarme al lugar, y se observa que se encuentra delimitado con malla ciclónica, cubierta con una lona color verde que impide parcialmente la visibilidad hacia el interior, asimismo se observa un ingreso el cual cuenta con un cancel de dos hojas de aproximadamente 2.5 metros de largo por 2.5 de altura, en la cual se aprecia una cadena de fierro más no se observa candado, así como no existen sellos de clausura, se puede observar que al interior existe diverso material de construcción, así como maquinaria y al momento de la diligenciarse pudo observar a una persona al interior del predio la cual alimentaba a tres perros de tamaño grande...

Se recabaron 34 fotografías en esta diligencia.

28. Copia simple del oficio 0840/16 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado, dirigido al director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, del que se aprecia la siguiente información:

... se nos informa de la queja hecha por la (quejosa), en la que manifiesta su inconformidad respecto a la construcción de una nave industrial que se ubica a un costado del número [...] de la [...] ([...]), y con otro frente sobre la [...], en su cruce

con la [...] en el municipio de Zapopan, Jalisco.

En virtud de lo anterior, esta Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, por lo anterior descrito y de acuerdo a sus facultades y atribuciones conferidas en sus reglamentos municipales le solicito lo siguiente:

- Se constate que no se esté transgrediendo la normatividad urbana vigente y de ser el caso se realicen las gestiones pertinentes.
- Se nos remita un informe fundado y motivado del status que guarda dicho predio.
- Se nos remita copias fotostáticas debidamente certificadas de todos aquellos documentos emitidos por la dependencia que usted dignamente encabeza, que amparen la construcción y el permiso debido para la instalación de dicha gasera [sic] (dictamen de trazo, usos y destinos específicos, licencias de construcción y/o edificación, licencia de alineamiento y número oficial, proyecto debidamente autorizado por la autoridad municipal correspondiente, etc).
- Se apliquen las medidas de seguridad correspondientes de ser el caso, esto con fundamento legal en el artículo 370 del Código Urbano para el Estado de Jalisco...

29. Copia simple del oficio 1190/16 firmado por el procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, dirigido al director de Obras Públicas e Infraestructura del Ayuntamiento de Zapopan, del que se aprecia lo siguiente:

... recibimos el oficio no. DIV/1904/3128/2016, respuesta folio no. 3399, de fecha 17 de junio del presente año, firmado por el C. Luis David González González, director de Inspección y Vigilancia del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, mismo que nos informa que el pasado día 25 de mayo del presente año, personal del área de Construcción realizó la inspección del predio ubicado en la finca número [...] de la [...] ([...]), y con otro frente sobre la [...], en su cruce con la [...], municipio de Zapopan, Jalisco, observando que la construcción del problema que nos atañe, conserva y respeta el estado de clausurado, señalado bajo el acta de infracción folio 3361 y sellos folio 770 y 771 del día 15 de marzo de 2016.

Por lo anterior descrito, esta Procuraduría de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco, procedió a realizar una visita de verificación, levantando el acta correspondiente del lugar de los hechos, misma de la que se desprende que dicho predio carece de sellos de clausura, así mismo, hago mención que el pasado 3 de junio del presente año 2016, se recibió el oficio 840/16 de fecha 01 de junio de 2016, firmado por el titular de esta H. Dependencia y del cual no se ha recibido respuesta alguna, por tal motivo de nueva cuenta solicito a usted de la manera más atenta lo siguiente:

- Se nos remita un informe fundado y motivado del status que guarda dicho predio.

- Se nos remita copias fotostáticas debidamente certificadas de todos aquellos documentos emitidos por la dependencia que usted dignamente encabeza, que amparen la construcción y el permiso debido para la instalación de dicha gasera [sic] (dictamen de trazo, usos y destinos específicos, licencias de construcción y/o edificación, licencia de alineamiento y número oficial, proyecto debidamente autorizado por la autoridad municipal correspondiente, etc).
- Se apliquen las medidas de seguridad correspondientes de ser el caso, esto con fundamento legal en los artículos 357 y 370 del Código Urbano para el Estado de Jalisco...

30. Acta circunstanciada 202/2016 elaborada a las 10:00 horas del 12 de agosto de 2016 por un inspector adscrito a la Dirección de Inspección y Vigilancia del municipio de Zapopan, quien en compañía del jefe de Unidad de Área Jurídica, de la que se aprecia lo siguiente:

... nos apersonamos en el exterior del predio ubicado sobre la avenida Juan Gil Preciado sin número, aproximadamente a 107 ciento siete metros al norponiente de la avenida de la Arboleda en el [...], en este municipio de Zapopan, Jalisco, lugar donde se impuso la clausura a los trabajos de construcción que se llevan a cabo, lo anterior mediante acta folio 3361 de fecha 15 quince de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, esto con la finalidad de llevar a cabo inspección ocular en el exterior del predio, lugar donde se tiene visibilidad al interior del predio.

Así desde el exterior del predio, se constata que en el interior del mismo no se encuentra o realiza en el momento actividad alguna en lo concerniente a los trabajos de edificación...

31. Acta circunstanciada del 6 de septiembre de 2016, elaborada por personal de este organismo, quienes hicieron constar lo siguiente:

... me constituí física y legamente en un predio sin número el cual se ubica sobre la [...] entre la [...] y [...], en el municipio en que se actúa, mismo que colinda con el [...] marcado con el número [...], por lo que al hacer la inspección se observa que tiene malla ciclónica, misma que se encuentra cubierta con una lona en color verde, la cual impide la visibilidad al interior, asimismo cuenta con un portón en color verde de dos hojas de aproximadamente 2 metros de altura por dos metros de ancho, en una de sus hojas se advierte una calcomanía en color anaranjado de aproximadamente 20 centímetros de altura por 50 de largo, con la leyenda “clausurado” en color blanco, asimismo se observa una de las hojas abiertas y se puede apreciar que al interior se encuentran tres personas las cuales están colando cemento y realizando lo que parecer ser una losa. Acto seguido, advierto que dichas personas cierran el portón impidiendo que el suscrito apreciara otras actividades que realizaban, por lo que procedí a

trasladarme al [...], entrevistándome con una persona vecina del lugar, misma que no proporcionó su nombre, la cual me permitió el acceso al condominio y me indicó que en el área de terraza existe un salón de usos múltiples y desde ese lugar se podía ver claramente los trabajos que realizan en la obra vecina, acompañándome al lugar desde donde se tomaron fotografías (las cuales se agregan a la presente acta) en las cuales se aprecia que no obstante del sello de clausura existente, persisten los trabajos en su interior...

Se recabaron 6 fotografías.

32. Oficio SM/DGIV/363/2016 firmado por el director general de Infraestructura Vial de la Secretaría de Movilidad, mediante el cual emitió el siguiente dictamen:

... 1. En Guadalajara, Jalisco, del día 19 de octubre de 2015 dos mil quince, se recibió bajo el número de expediente ID 5481/2015 en esta Dirección General de Infraestructura Vial, solicitud escrita y firmada por el mtro. Arq. Elías Jiménez Valdez, en su carácter de apoderado especial de Parque Industrial Nogales SA de CV y solicita:

“La dictaminación del proyecto de ingresos y salidas para el desarrollo de naves industriales ubicado del predio [...] s/n y [...] s/n 107.00 metros al norponiente de la [...]... [...], municipio de Zapopan”

Escrito al cual se le agregaron los siguientes anexos: copia simple del recibo oficial número A 25811179 expedido por la Secretaría de Finanzas por concepto de pago de emisión de dictámenes para ingresos y salidas en la integración a vialidades, copia simple del dictamen de trazo, usos y destinos específicos expedido por el Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, un disco compacto, copia simple de una carta poder, copias simples de identificaciones y demás documentos que creyó necesarios.

2. Realizada la revisión de los documentos anexados a su petición, así como del proyecto que acompaña a la misma, se detectaron una serie de omisiones y errores mismos que a continuación se enumeran:

a) Con los resultados de la visita de campo realizada por personal de esta Dirección General en que se detectó que la información gráfica de sección no coincide con la realidad, ya que las banquetas que presenta frente al predio son de 2.65 metros y no de 3.00 metros, así como representación gráfica de la infraestructura que existe en banquetas no coincide en distancia reales.

b) No se analiza el problema que ocasionará en los cruceros[...] con [...] ubicado al

oriente del predio, así como en el cruce de [...] frente al desarrollo habitacional ubicado al oriente del predio, ya que las condiciones geométricas que actualmente existe en dichos cruces no son las idóneas para realizar las maniobras del tipo de vehículo que ingresarán al desarrollo.

c) Así mismo se advierte que los cruces anteriormente mencionados presentan problemas de congestión para las salidas de las zonas habitacionales, por lo que se generarán maniobras tortuosas de los vehículos que acudirán al desarrollo.

d) Con la finalidad de dar una solución al problema que generará dicho desarrollo, resulta necesario que presente un estudio de impacto de tránsito y no de ingresos y salidas, lo anterior para que esta Dirección cuente con los elementos técnicos necesarios para emitir el dictamen correspondiente.

Así las cosas no es posible emitir visto bueno o autorización en los términos solicitados, ya que mediante el proyecto vial tal y como lo presenta, no se puede conocer la forma como la utilización del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentra ubicado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial, de la misma forma se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, por lo que a continuación se emite el siguiente dictamen:

Por las razones y fundamentación ya expuesta, resulta improcedente la solicitud de dictamen favorable para la operación vial del ingreso y salida para el desarrollo de naves industriales a edificarse en el predio ubicado en [...] s/n y [...] s/n 107.00 metros al norponiente de la [...], [...] municipio de Zapopan, Jalisco, lo anterior por no haberse reunido en el trámite que nos ocupa, los requisitos necesarios para la emisión del dictamen correspondiente...

### 33. Oficio SM/DGIV/DEP/PV/4720/2016 firmado por el secretario de Movilidad del Estado, mediante el cual emitió el siguiente dictamen:

... 1. En Guadalajara, Jalisco, del día 25 de abril de 2016 dos mil dieciséis, se recibió en esta Secretaría de Movilidad a través de la Dirección General de Infraestructura Vial, bajo el número de ID 1910, solicitud escrita y firmada por Elías Jiménez Valdez, en su carácter de apoderado del presente trámite y solicita:

“...hacer entrega de la documentación complementaria del estudio de impacto al tránsito para el desarrollo denominado [...] ubicación del predio: [...] s/n y [...] s/n, 107 metros al norponiente de la [...], [...], Jalisco”.

Escrito al cual se le agregaron los siguientes anexos: formato de recepción de

documentos de la Secretaría de Movilidad, copia simple de recibo oficial número A 29131003 expedido por la Secretaría de Administración, Planeación y Finanzas por concepto de pago de emisión de dictámenes para estudios de impacto al tránsito, un disco compacto, copias simples de credenciales de elector, una copia simple de testimonio notarial con número [...], copia simple de oficio 1111/2015/2-1087/DPT expedido por el Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco y demás documentos que creyó necesarios.

2. Una vez examinado el escrito de petición y sus anexos, así como realizada la revisión de campo para verificar las condiciones físicas, geométricas y operacionales de las vialidades descritas en el escrito petitorio, además de haberse realizado la revisión de los planos presentados y hecho el análisis técnico vial correspondiente y la vista de campo realizada, le informamos que esta autoridad encuentra que el proyecto presentado cumple con las especificaciones y requisitos técnicos para este tipo de edificaciones, como lo es la operación vial del desarrollo de Naves Industriales a ubicarse en el predio [...] s/n y [...] s/n, aprox. 107.00 metros al norponiente de la [...] en el [...], municipio de Zapopan, Jalisco.

3. A efecto de cumplir con lo dispuesto en el numeral 3 fracción II y III de la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco, y para que se otorguen los servicios de vialidad, tránsito y transporte en forma segura y continua, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos mismos cuya verificación de su cumplimiento se ponen a consideración del Ayuntamiento correspondiente para que proceda en el ámbito de sus atribuciones, ello para los efectos apuntados en los numerales 289 y 290 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

I. Una vez evaluada la información técnica presentada dentro del estudio de impacto al tránsito, se detecta que se tienen problemas de capacidad en el cruce de [...] con [...], operando en su totalidad en nivel de servicio “C” (flujo estable), cuyos problemas de capacidad se reflejan en la calle lateral de [...] en el sentido de circulación de norponiente a suroriente y en la [...] en el sentido de circulación de norte a sur, ambos movimientos con nivel de servicio “D” (flujo inestable).

II. El estudio presenta que el desarrollo industrial contará con 428 cajones de estacionamiento (88 para tráilers, 20 para uso de personal de oficinas y 320 para reparto), lo cual incrementa cada hora 50 vehículos. Por lo que el impacto que genera el desarrollo será significativo en número de viajes en vehículo y el tipo de vehículo de grandes dimensiones que incrementará los tiempos de maniobras (demoras).

III. Una vez analizadas las características cuantitativas y cualitativas de la zona, es necesario que se realicen las siguientes acciones en la vialidad con el fin de no incrementar la problemática existente en las calles de la zona de estudio, debiendo de construir integraciones o apertura en el camellón lateral para realizar la maniobra de

cambio de carril de circulación y no tener que circular por las calles laterales que se encuentran saturadas (en ocasiones se cuenta con un carril de circulación).

IV. El desarrollo industrial deberá de contar con ciclo-puertos ya que en este tipo de uso de suelo se generará una demanda de viajes de transporte.

V. Deberá de acondicionar la superficie de rodamiento de las calles laterales de la [...] en el tramo de los dos cruceros impactados.

VI. Deberá de realizar las obras de recorte en camellones lateral y central para que los vehículos de carga realicen la maniobra de retorno en los cruceros con semáforos

VII. Como medida de mitigación a corto plazo, dado el aumento de tránsito de vehículos y personas que se generan por el desarrollo industrial que nos ocupa, se le informa que antes del inicio de la construcción, deberá modernizar los equipos de semáforos en los cruceros de [...] con [...] y [...], frente al [...], mismos que deberán ser cubierto en su totalidad del costo por el desarrollador.

a) Para efecto de lo anterior deberá ponerse en contacto con la Dirección de Dispositivos de Control de Tráfico perteneciente a esta Secretaría, para que le indique las disposiciones técnicas y características de los semáforos a instalar.

b) Una vez instalados los equipos de semáforos que nos ocupan, el desarrollador se obliga a donarlos a esta Secretaría de Movilidad del Estado de Jalisco, haciendo el trámite correspondiente ante la Secretaría de Administración, Planeación y Finanzas, esto con el fin de vigilar su adecuada operación y dar el mantenimiento respectivo.

4. El presente dictamen tendrá validez indeterminada el solicitante deberá expresar los cambios de proyecto si los hubiere, en cuyo caso esta Secretaría en uso de sus atribuciones podrá variar el sentido del presente dictamen.

Por lo antes descrito y fundado resulta dictaminar la solicitud de visto bueno al estudio de impacto vial materia de este trámite como procedente, por lo que a continuación se emite el siguiente dictamen:

Por las razones y fundamentación ya expuesta, resulta favorable la emisión del dictamen del estudio de impacto vial, ello por haberse reunido en el trámite que nos ocupa, los requisitos necesarios para la emisión del dictamen solicitado respecto de la construcción de la operación vial del desarrollo de naves industriales a ubicarse en el predio [...] s/n y [...] s/n 107.00 metros al norponiente de la [...] en el [...], municipio de Zapopan, Jalisco.

Se anexa junto con la presente, plano autorizado mediante sello de esta dependencia

denominado A-08 de fecha marzo 2016...

34. Acta circunstanciada folio 290/2016 elaborada a las 15:00 horas del 3 de noviembre de 2016 por un inspector municipal adscrito a la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, donde asentó lo siguiente:

... Al momento de la visita de inspección al sitio en comento, señalado con antelación día y hora específica, se verificó que los trabajos de urbanización y edificación que ahí se desarrollan, conservan y respetan el estado de clausurado, señalado en el cuerpo del acta de infracción acotado en el párrafo anterior, motivo por el cual se levanta la presente acta circunstanciada de hechos...

35. Acta circunstanciada folio 291/2016 elaborada a las 11:00 horas del 8 de noviembre de 2016 por un inspector municipal adscrito a la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, donde asentó lo siguiente:

... Al momento de la visita de inspección al sitio en comento, señalado con antelación día y hora específica, se verificó que los trabajos de urbanización y edificación que ahí se desarrollan, conservan y respetan el estado de clausurado, señalado en el cuerpo del acta de infracción acotado en el párrafo anterior, motivo por el cual se levanta la presente acta circunstanciada de hechos...

36. Acta circunstanciada folio 292/2016 elaborada a las 13:00 horas del 12 de noviembre de 2016 por un inspector municipal adscrito a la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, donde asentó lo siguiente:

... Al momento de la visita de inspección al sitio en comento, señalado con antelación día y hora específica, se verificó que los trabajos de urbanización y edificación que ahí se desarrollan, conservan y respetan el estado de clausurado, señalado en el cuerpo del acta de infracción acotado en el párrafo anterior, motivo por el cual se levanta la presente acta circunstanciada de hechos...

37. Mapa de vialidad D-6 respecto del Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán” visible en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, del que se aprecia la descripción de las calles en torno al predio donde se construyeron las naves industriales, que se ubican a un costado del número



[...] de la [...]([...]).

38. Fotografía aérea a color, donde se observan dos naves industriales, así como las [...], en el tramo de [...] y calle [...], en Zapopan.

39. Oficio 0520/8.1/083/2016 del 8 de julio de 2016, firmado por el coordinador general de Recuperación de Espacios Públicos del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la contralora interna, quien en respuesta a su similar 0900/3/16/659, relacionado con el predio localizado sobre [...] número [...] dando el extremo del predio con la [...], en su cruce con [...], donde se construyen naves industriales, informó lo siguiente:

... en virtud de su petición es que me permito informar a usted lo siguiente:

Que el día 27 de mayo del año en curso, se realizó la visita de campo e inspección ocular por parte del personal de esta coordinación, de la cual se observó que tienen puesta en ambos ingresos una lona de la que se desprenden datos de la supuesta licencia. Así mismo, se solicitó mediante oficio 0520/8.1/035/2016 recibido por la Unidad de Patrimonio el día 06 de junio de 2016, documento en el que se le solicitó que se sirviera informar si dentro de los archivos de la dependencia a su digno cargo se encontraba enlistado el predio mencionado con anterioridad, dando respuesta a mi petición con el oficio 0826/1462/2016 [...] en el que señala que una vez realizada la búsqueda en los documentos que cuenta la Unidad de Patrimonio, a la fecha en que se suscribe el presente, se encontró que el predio que señala en su oficio no es propiedad de este H. Ayuntamiento...

40. Copia certificada del acta de inspección folio 7948, elaborada a las 11:10 horas del 22 de agosto de 2016 por un trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, mediante la cual ordenó la clausura de los trabajos de edificación y la colocación de los sellos oficiales de clausura con los folios 1343 y 1344, por detectar lo siguiente:

... La violación de 2 (dos) sellos de clausura folios 770 y 771 invocados en el acta de inspección folio 3361 del día 15 de marzo de 2017 al encontrarse a 8 (ocho) personas trabajando en el interior de la obra en la colocación de concreto pulido del mismo.  
Nota: no se puede cuantificar la superficie ya que no permitieron el ingreso...

41. Copia certificada del citatorio 4629 elaborado a las 11:50 horas del 3 de febrero de 2017 por un trabajador municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al representante de la obra

en proceso que se lleva a cabo en la [...] y [...], en la [...].

42. Copia certificada del apercibimiento 6086 realizado a las 10:15 horas del 7 de febrero de 2017 por un inspector municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, a la obra para urbanización y edificación que se ubica en la [...] y [...], en la [...], por lo siguiente: "... carecer o no presentar al momento de la visita de inspección: 1) la licencia de edificación para bodegas por 18,000.00 m<sup>2</sup>, cubiertos al 100%. 2) los planos autorizados por al Dirección de Obras Públicas e Infraestructura. 3) La bitácora de obra. 4) La pancarta con los datos de la obra y del director responsable...".

43. Copia certificada del apercibimiento 7088 realizado a las 12:00 horas del 9 de marzo de 2017 por un inspector municipal de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, a la obra para urbanización y edificación que se ubica en la [...] y [...], en la [...], por lo siguiente: "... por modificar el proyecto original autorizado en la licencia de edificación CS/D-2966-16/O al tener una excedencia de 2,150.00 m<sup>2</sup> con un avance de obra cubierto al 100% s/desplante de muros...".

44. Se remitieron a este organismo las copias certificadas, de los expedientes de las licencias de edificación: CS/D-2943-16/O, CS/D-2958-16/O, CS/D-2966-16/O, CS/D-2960-16/O, CS/D-2998-16/O, CS/D-2996-16/O, CS/D-3001-16/O, CS/D-2969-16/O y Alineamiento O/L-0670-16/S, en 8 legajos y sus respectivos planos, de los que se desprenden por su importancia, los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la licencia de urbanización 11214/P.URB/2016/2-0526 del 31 de agosto de 2016, respecto del predio ubicado en [...] sin número y [...] sin número, emitido por la Dirección de Ordenamiento del Territorio del municipio de Zapopan.

b) Oficio 1111/2015/2-1107/DPT del 31 de julio de 2015, firmado por el entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, dirigido al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, donde en referencia al dictamen de trazo, usos y destinos Dict/2014/0980 y en respuesta a la solicitud de homologación de la

superficie total del inmueble ubicado en la [...] sin número y [...], con el uso de suelo: comercios y servicios distrital, le informó lo siguiente:

... Tal y como se establece en el dictamen antes mencionado, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, ZPN-11 “Tesistán”, publicado en la Gaceta municipal, el 28 de septiembre de 2012, determina al inmueble como: Área de reserva urbana de control especial de mediano plazo (RU-ESP13-MP), para el establecimiento de los usos que se mencionan a continuación y que se pueden observar en el siguiente gráfico:

- Habitacional plurifamiliar densidad media; RU-ESP13/H4-H (11)
- Habitacional plurifamiliar densidad media; RU-ESP13/H3-H (12)
- Mixto barrial intensidad alta; RU-ESP13/MB-4 (13) y (14)
- Mixto distrital intensidad alta; RU-ESP13/MD-4 (37) y (38)

[...]

El artículo 167 del Código Urbano del Estado de Jalisco, menciona que cuando en los Planos de Zonificación, los límites de zonas dividen un predio, el propietario podrá optar entre:

- I. Mantener los tipos de zonas determinados;
- II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados siempre y cuando se trate de la misma clasificación de áreas o se combinen áreas urbanas con reservas urbanas, debiendo sujetarse a lo siguiente:
  - a) Respetar la estructura vial determinada en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente,
  - b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar [sic] para el frente del predio hacia esta vialidad.
  - c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados.

Entre los usos y destinos permitidos, para las zonas mixtas, detallados en el ya referido Plan Parcial, en el apartado 9.1 Anexo A — Actividades o giros compatibles y condicionados, se encuentran los comercios y servicios distritales, mismos que se detallan en la siguiente tabla:

Zonas mixtas			
Clave	Zona	Usos y destinos permitidos	Matriz de edificación y utilización
MD	Mixto distrital	- Turístico Hotelero - Habitacional Unifamiliar - Habitacional Horizontal	Ver anexo Matriz 4-5-6-7 Ver anexo Matriz 9-12-15-18 Ver anexo Matriz 10-13-16-19

MD1	Intensidad mínima	- Habitacional Vertical - Comercios y Servicios Vecinales	Ver anexo Matriz 11-14-17-20 Ver anexo Matriz 33-34-35-36
MD2	Intensidad baja	- Comercios y Servicios Barriales - Comercios y Servicios Distritales	Ver anexo Matriz 37-38-39-40 Ver anexo Matriz 41-42-43-44
MD3	Intensidad media	- Manufacturas Domiciliarias - Manufacturas Menores - Equipamiento Vecinal	Ver anexo Matriz 51 Ver anexo Matriz 52 Ver anexo Matriz 57
MD4	Intensidad alta	- Equipamiento Barrial - Equipamiento Distrital - Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. - Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales. - Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	Ver anexo Matriz 57 Ver anexo Matriz 57 Ver anexo Matriz 58 Ver anexo Matriz 58 Ver anexo Matriz 58

Con fundamento en lo anterior y en la fracción II del artículo 167 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la Dirección General y la Dirección de Planeación, consideran procedente la homologación del uso: Comercios y Servicios Distritales Intensidad alta para la superficie total del inmueble, toda vez que el uso es compatible y se trata de una misma clasificación, correspondiente a: reserva urbana a mediano plazo. Siempre y cuando atienda lo siguiente:

- Respetar los incisos a, b y c del artículo referido y las normas para el control de la edificación y urbanización que se indican en la siguiente tabla:

Comercios y servicios distritales intensidad alta (CS-D4)

Superficie mínima de lote	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	2.4
Altura máxima de la edificación	Resultante de COS y CUS
Cajones de estacionamiento	Ver Norma General no. 22
% de frente jardinado	20%
Restricción frontal	Ver plano de Alineamiento
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

Presentar escritura debidamente inscrita en el registro público de la propiedad, mediante la cual se garantice que se trata de un solo predio...

c) Oficio 1111/2015/2-1087/DPT del 5 de agosto de 2015, firmado por el

entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, dirigido al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, donde puso de manifiesto la reconsideración al dictamen de trazo, usos y destinos específicos número Dict/2014/0980, específicamente en lo relativo a lo dispuesto en los puntos 6, 8 y 9 del apartado denominado “Otras disposiciones”, a efecto de que se analizara la estructura vial planteada en el Plan Parcial de Desarrollo urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, concretamente la vialidad VC-49, que afectaba el predio de su propiedad con una superficie de 47,746.43 m<sup>2</sup> localizado en la [...] sin número, 107.00 metros al norponiente de la [...], entre ésta y la [...], al dividirlo en dos fracciones en sentido de norte-sur y provocar con ello un grave perjuicio y una subutilización del mismo, por ello solicitó que se autorizara la modificación de dicha estructura vial; asimismo, solicitó la permuta de las áreas de cesión para destinos del inmueble, con fundamento en los artículos 177, 178 y 179 fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco. En respuesta la autoridad le informó:

... Tal y como se establece en el dictamen antes mencionado, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, publicado en la Gaceta Municipal, el 28 de septiembre de 2012, determina al inmueble como: Área de Reserva Urbana con Control Especial de Mediano Plazo, para el establecimiento de los usos habitacional plurifamiliar horizontal densidad media y alta, claves RU-ESP13/H4-H (11) y RU-ESP13/H3-H (12), mixto barrial intensidad alta, clave RU-ESP13/MB-4(13) y (14), y mixto distrital intensidad alta, clave RU-ESP13/MD-4(38) y (39), tal y como se aprecia en el siguiente gráfico anexo:

[...]

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, en su fracción 8.1. Anexo A — “Actividades o Giros Compatibles y Condicionados”, los grupos de usos y destinos permitidos en la Zona Mixto Distrital Intensidad Alta MD-4, en la que se localiza el predio, son las que se indican en la siguiente tabla:

		- Turístico Hotelero	Ver anexo Matriz 4-5-6-7
MD	Mixto distrital	- Habitacional Unifamiliar	Ver anexo Matriz 9-12-15-18
		- Habitacional Horizontal	Ver anexo Matriz 10-13-16-19
		- Habitacional Vertical	Ver anexo Matriz 11-14-17-20
MD1	Intensidad mínima	- Comercios y Servicios Vecinales	Ver anexo Matriz 33-34-35-36
		- Comercios y Servicios Barriales	Ver anexo Matriz 37-38-39-40
MD2	Intensidad baja	- Comercios y Servicios	Ver anexo Matriz 41-42-43-44

		Distritales	
		- Manufacturas Domiciliarias	Ver anexo Matriz 51
MD3	Intensidad media	- Manufacturas Menores	Ver anexo Matriz 52
		- Equipamiento Vecinal	Ver anexo Matriz 57
		- Equipamiento Barrial	Ver anexo Matriz 57
MD4	Intensidad alta	- Equipamiento Distrital	Ver anexo Matriz 57
		- Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Ver anexo Matriz 58
		- Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	Ver anexo Matriz 58
		- Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	Ver anexo Matriz 58

De acuerdo con la tabla antes expuesta, en las zonas Mixto Distrital, es permitido el uso Comercios y Servicios Distritales (CS-D4). De tal manera que mediante oficio número 1111/2015/2-1107/DPT, se autorizó la homologación de dicho uso para la superficie total del predio.

Referente a la estructura vial del área, tal y como lo señala en su escrito, la [...] presenta un volumen de tránsito que ha venido aumentando considerablemente, debido al crecimiento urbano provocado el desarrollo de usos habitacionales, industriales, comerciales y de servicios, que generan viajes de tipo inter-zonales en sus diferentes motivos (trabajo, escuela, recreación, etc.). Esta situación conjuntamente con los cruceros semaforizados, intersecciones y superficies de rodamiento, reducen la capacidad de servicio y la velocidad de operación del vial principal, aumentando los tiempos de recorrido a lo largo de su trayectoria, por lo que es necesario el propiciar y establecer las condiciones para dicha arteria función para el tipo y volumen de tránsito para el cual ha sido diseñada, entre ellas, el espaciamiento entre vías colectoras que la intersectan.

La vialidad en cuestión (VC-49), forma parte de las diferentes vías que se pretende conformen y fortalezcan (una vez consolidadas) la estructura urbana general e interconecten el conjunto de unidades territoriales de la zona. Sin embargo, una vez realizado el análisis de la estructura vial nos percatamos, que con las prolongaciones de los viales (VC-49 y VC-9) propuestos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, se generan dos puntos de conflicto vial adicionales a los seis que actualmente se localizan entre el “[...]” y cruce con Carretera a Colotlán, en una longitud aproximada de 1,600.00 metros, circunstancia que implica una distancia de 86.00 metros entre el VC-9 y la VSc-8 (esta última con una sección de 17.00 metros idéntica a la de la vialidad VC-9, y no una sección de 13.00 metros como se indica en el plan municipal); y una de 142.00 metros entre la vialidad en cuestión VC-49 y la vialidad VSc-8. Dando como resultado la generación de 3 puntos de conflicto vial en una distancia de 228.00 metros. Situación como ya se mencionó, va en contra de las disposiciones y criterios técnicos mediante los cuales

se debe establecer las condiciones para que funcione adecuadamente la vialidad principal [...], específicamente en lo relativo al espaciamiento entre vías colectoras que la intersectan.

De lo anterior se concluye que no es factible realizar la prolongación del vial VC-49, no obstante el entronque de la [...] con [...], el ubicado en esta última con la [...] y el retorno localizado por la [...] frente al [...], estos resuelven de manera integral el tránsito que se genera en dicha zona y la longitud existente entre los tres que es de 731.00 metros, es acorde a lo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 305, fracción IX, que establece como separación mínima para vías colectoras 400 metros.

[...]

Con relación a su propuesta de permutar las áreas de cesión para destinos, que se generen en el predio de estudio, mismo como ha sido manifestado, contiene una superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup> y el uso Comercios y Servicios Distritales Intensidad Alta (CS-D4) en el que se pretende desarrollar bodegas, lo anterior con fundamento en los artículos 175, 176, fracción II, 177, 178 y 179, fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco y al que aplica por tanto la obligación de otorgar el 13% de su superficie bruta (es decir, 6,207.02 m<sup>2</sup>), por un predio localizado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Diana Natura, mismo que es propiedad del señor [...] Administrador General Único de la Persona Jurídica denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV”, con superficie total de 129,182.031 m<sup>2</sup> (ciento veintinueve mil ciento ochenta y dos punto treinta y un metros cuadrados), conforme se acredita con la Escritura Pública número 87,331 (ochenta y siete mil trescientos treinta y uno) otorgada el día primero de agosto del año 2012, ante el Lic. Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público número 64, de Guadalajara, y del cual se deslindaron 108,974.63 m<sup>2</sup> (ciento ocho mil novecientos setenta y cuatro punto sesenta y tres metros cuadrados) que corresponden a la Acción Urbanística comercialmente denominada: “Nogales Parque Industrial”, motivo por el cual existe superficie suficiente, que puede ser sujeta de la citada permuta, la cual queda debidamente identificada conforme al plano anexo a su solicitud; le informo:

Con base en lo anterior y además, con fundamento en lo que disponen los artículos 175, 176 en su fracción II, 177 en sus fracciones III y V, 178 y 179 en su fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en lo dispuesto por los artículos 3 y 4, en sus fracciones III y XI del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, y considerando de manera específica que:

1. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del Área de Protección

Ambiental del Bosque de la Primavera y no por Vialidades.

2. La superficie de Áreas de Cesión para Destinos que se propone (como permuta) es respecto del total del predio de: 47,746.32 m<sup>2</sup> (cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y seis punto treinta y dos metros cuadrados).

3. La superficie de Áreas de Cesión para Destinos que se propone (como permuta), está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, como Área de Protección Ambiental. En ese sentido, la permuta se ajusta a la preceptiva de la fracción III del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

4. Para efecto de cuantificar los términos del intercambio de las Áreas de Cesión para Destinos, se propone que el municipio establezca los parámetros de valuación que se derivan de dicha obligación; en ese sentido la superficie en cuestión se otorgará y escriturará a favor de éste en el momento en que el municipio así lo indique.

5. La superficie que se propone reciba el Municipio como Área de Cesión para Destinos, se localiza en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, aprobado el 27 de septiembre de 2012 y publicado el 28 de septiembre del mismo año y el predio que genera dicha Cesión se ubica en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 Tesistán, aprobado y publicado en las mismas fechas señaladas: ambos localizados en el mismo centro de población; por lo que se cumple con lo dispuesto en la fracción V del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

6. Para efecto de la presente permuta, es necesario recabar el acuerdo del Ayuntamiento, por lo que su solicitud deberá ser enviada al mismo, acompañada del presente oficio, así como de los documentos necesarios y del plano adjunto que indica la ubicación del inmueble del que se pretende aportar la fracción requerida para las Áreas de Cesión para Destinos (ACD).

7. Al no estar en el supuesto de un uso habitacional, la permuta es factible respecto del 100% (cien por ciento) del total de las Áreas de Cesión para Destinos.

8. No se propone como permuta de Área de Cesión para Destinos un pago un efectivo, sino la superficie de un inmueble conforme al valor comercial de terreno urbanizado, basado en los avalúos correspondientes.

De lo antes expuesto y jurídicamente fundado en el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 305, fracción IX, que establece como separación mínima para vías colectoras 400 metros; esta Dirección General de Obras Públicas considera, en vía de **dictamen**, declarar **factible** su solicitud de modificación de la estructura



vial, toda vez que se encuentra resuelto de manera integral el tránsito que se genera en dicha zona, por lo que **no es factible realizar la prolongación de la vialidad VC-49** (determinada en el plan y en el oficio 1111/2015/2-1107/DPT de fecha 31 de julio), siendo factible su exención; no obstante deberá prever en la acción urbanística las vialidades acordes al uso aprobado para el predio, mismas que en sus **ingresos y salidas deben integrarse adecuadamente a la estructura urbana del centro de población; siendo necesario el visto bueno por parte de la Secretaría de Movilidad.**

De igual manera, esta Dirección General de Obras Públicas considera, en vía de **dictamen**, declarar **factible** la permuta solicitada respecto del predio cuya superficie es de: 47,746.32 m<sup>2</sup> [...], derivado del Dict/2014/0980 (en relación al cual se desprende dicha obligatoriedad urbanística), debiendo recabar el acuerdo respectivo por parte del Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo que establece la fracción VI del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

El presente oficio forma parte del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número de expediente Dict/2014/0980 emitido por esta misma Dependencia en el año 2014; y del oficio 1111/2015/2-1107/DPT de fecha 31 de julio de 2015, mediante el cual se aprobó la homologación del uso CS-D4 en consecuencia, para los efectos subsecuentes relativos a los trámites a los que se ha hecho referencia, deberán considerarse como uno solo.

Finalmente, es importante establecer que el presente documento tiene la naturaleza jurídica de un **acto declarativo**, en términos de lo que dispone el inciso a de la fracción I, del artículo 9 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco...

d) Oficio 1111/2015/2-1444/DPT del 21 de septiembre de 2015, firmado por el entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, dirigido al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, donde en atención a la solicitud de revisión del proyecto de integración urbana, correspondiente a la acción urbanística “[...]”, ubicada al poniente del [...], sobre [...], en donde se pretende desarrollar el uso comercial y de servicios distrital de intensidad alta, que se autorizó a través de la homologación de dicho uso con oficio 1111/2015/2-1107/DPT del 31 de julio de 2015, en el predio con superficie de 47,746,73 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra inscrito dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, publicado el 28 de septiembre de 2012, le comunicó lo siguiente:

... De la revisión realizada al proyecto de integración urbana en cuestión, se constató que el proyecto de la mencionada acción urbanística cumple con los porcentajes de áreas de cesión para destinos determinados en el capítulo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mismos que en este caso en específico se prevé su permuta con fundamento en el artículo 177 del Código, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Superficie total del predio	47,746.73 m <sup>2</sup>
Superficie bruta	47,746.73 m <sup>2</sup>
Superficie de ACD requerida uso comercial y de servicios distrital intensidad alta 13% (47,746.73 m <sup>2</sup> )	6,207.07 m <sup>2</sup>
Área de cesión para destinos en proyectos	Se prevé su permuta con fundamento en el artículo 177 del Código Urbano, la cual se consideró factible mediante oficio 111/2015/2-1087/DPT de fecha 5 de agosto de 2015, previo acuerdo del Ayuntamiento M2

En otro apartado, el proyecto en comento se conecta a la estructura vial existente mediante la vialidad principal VP-18 denominada carretera a Tesistán “Juan Gil Preciado” y la vialidad colectora VC-7 denominada ([...]), integrándose como a continuación se describe:

Tipo de vialidad	Clave	Derecho de vía	Estatus
Vialidad principal	VP-18	40.00 metros	([...][...]”) presenta una propuesta que se ajusta a la estructura vial del Plan Parcial referido, encontrándose dicho vial actualmente urbanizado el cual no afecta a la acción urbanística.
Vialidad colectora	VC-7	17.00 metros	([...]) presenta una propuesta que se ajusta a la estructura vial del Plan Parcial referido, encontrándose dicho vial actualmente urbanizado el cual no afecta a la acción urbanística
Vialidad colectora	VC-49	25.00 metros	Mediante oficio 1111/2015/2-1087 de fecha 5 de agosto de 2015, la Dirección General de Obras Públicas declaró factible la estructura vial y consecuentemente la exención de la vialidad VC-49, no obstante deberá prever en la acción urbanística las vialidades internas acordes al uso aprobado para el predio, mismas que en sus ingresos y salidas deben integrarse adecuadamente a la estructura urbana del centro de población; siendo necesario el visto bueno por parte de la Secretaría de Movilidad.

En los casos referidos el urbanizador podrá aportar realizando obras para el

mejoramiento de las vialidades que se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población dirigidas a lograr su adecuado funcionamiento, en cumplimiento con lo señalado en el artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Con base en lo anterior, esta Dirección determina el proyecto de integración urbana denominado “[...]”, como procedente, toda vez que cumple con las disposiciones establecidas en el artículo 257, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco y queda en condiciones de continuar con el trámite de revisión y autorización del proyecto definitivo de urbanización, de conformidad con el artículo 257 fracción II, del citado ordenamiento...

e) Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos con número de expediente Dict/2014/0980, firmado por el entonces director general de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, fechado el 11 de agosto de 2014, respecto del predio ubicado en [...] s/n y [...] s/n, que colinda con el [...], en el distrito urbano ZPN-11 “Tesistán”, el cual contiene lo siguiente:

[...]

Exposición de motivos:

En virtud de que el esquema de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, con fecha de publicación del 28 de septiembre de 2012, el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia como área de reserva urbana de control especial a mediano plazo (RU-ESP13-MP), área de restricción por paso de instalaciones especiales de aeropuertos (RI-AV), área de restricción por paso de infraestructura de vialidad propuesta (RI-VL), con frente a una vialidad principal (VP-18) denominada [...] y a dos vialidades colectoras (VC-7) denominada [...] y (VC-49) propuesta denominada [...], para el establecimiento de los usos:

Mixto distrital intensidad alta; RU-ESP13-MP/MD-4 (37) (38).

[...]

Mixto barrial intensidad alta; RU-ESP13-MP/MB-4 (13) (14).

[...]

Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta; RU-ESP13-MP/H4-4 (11).

[...]

Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media; RU-ESP13/H3-H (12).

[...]

Los usos anteriormente mencionados son los permitidos, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes descrito, por lo que se emite el presente dictamen técnico **PROCEDENTE** a los usos predominantes, mixto distrital alta (MD-4), mixto barrial intensidad alta (MB-4), habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-U/H4-H), habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar horizontal densidad media (H3-U/H3-H); para lo cual deberá elaborar el proyecto correspondiente, sujetándose a los siguientes lineamientos y disposiciones:

[...]

De acuerdo a la ubicación presentada, deberá de apegarse al artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y presentar a revisión ante la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial de esta Dirección, el proyecto del presente para dar solución al sistema vial que da acceso al predio de referencia, garantizando su integración a la estructura urbana de la zona.

Al momento de la revisión del proyecto de edificación o de urbanización, y considerando la altura pretendida, deberá presentar el dictamen por parte de la Secretaría de la Defensa Nacional y de la Dirección de Aeronáutica Civil, referentes a la altura máxima que deberán observar las edificaciones, ya que el predio de referencia se encuentra ubicado dentro de las superficies limitadoras de obstáculos (radios de aproximación de vuelos) de la Base Aérea Militar no. 5.

Conforme al artículo 225 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, deberá presentar el Estudio de Impacto en el Tránsito, ante la Secretaría de Movilidad y/o de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, según sea el caso, el cual deberá resultar en sentido favorable, mismo en el que se establecerán las circunstancias concretas para evitar conflictos de tránsito en la zona y garantizar así la seguridad vial para la presente promoción.

Garantizar la integración vial de la presente promoción a la estructura urbana de la zona, considerando lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes citado, por lo que deberá presentar para revisión y en su caso aprobación ante la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial adscrita a esta Dirección General, el proyecto en su conjunto, relacionado con las vialidades que dan acceso al predio referido, ya que presenta áreas de restricción por paso de infraestructura de vialidades propuestas.

- VP-18, Vialidad principal denominada Juan Gil Preciado, con un derecho de vía a respetar de 40.00 metros; (20.00 metros a cada lado partir del eje vial).
- VC-7, Vialidad colectora denominada Juan Junípero Serra, con un derecho de vía a respetar de 17.00 metros; (8.50 metros a cada lado a partir del eje vial).
- V-49, Vialidad colectora propuesta denominada Avenida San Mateo, con un derecho de vía a respetar de 25.00 metros; (12.50 metros a cada lado a partir del eje vial).

[...]

El presente dictamen se otorga sin menoscabo de los permisos o licencias previo a la realización de obras y/o actividades que se pretendan donde se presuponga un impacto ambiental directo en el aprovechamiento de los recursos forestales, de vida silvestre, vegetación forestal o que por su magnitud deberán ser evaluados y/o autorizados en su caso con antelación a su ejecución por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales [...]

No se autoriza a través del presente la realización de obras de urbanización y/o edificación sobre el predio en cuestión ni la venta o pre-venta de lotes, por lo que previamente deberán obtener la licencia prevista en el Código Urbano para el Estado de Jalisco [...]

La aprobación del proyecto estará determinada por el Departamento de Licencias en función del cumplimiento de los lineamientos señalados en el presente dictamen, debiendo presentar la documentación técnica y legal, así como los estudios necesarios que surjan en el momento de la revisión al mismo, además de coincidir el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público con la superficie manifestada en el presente, de lo contrario quedará sin efecto el mismo...

45. Copia certificada del dictamen y propuesta de Comisiones del Ayuntamiento de Zapopan, con expediente 184/15, donde resuelve la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y centro comercial”, aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2016 y firmado por los integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, y de Recuperación de Espacios Públicos, el cual contiene los siguientes antecedentes:

... 1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 8 de octubre de 2015, se dio

cuenta con la solicitud formulada por los CC. José de Jesús Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Staufert, todos por su propio derecho y el último además en su carácter de Administrador General Único de “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV; mediante la cual solicitan que el Ayuntamiento estudie y en su caso autorice permutar las áreas de cesión para destinos a que están obligados a otorgar los CC. José de Jesús Sánchez Barba y Beatriz Garza Rodríguez, de la acción urbanística “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y Centro Comercial”, sustentada en el Dictamen de Trazo, Uso y Destinos Específicos expediente número DICT/09/0663, emitido el 15 de mayo de 2009, para el predio ubicado en la carretera Guadalajara-Nogales km 13.70 sin número, anexo a Guadalajara Technology Park número 4880; a 244.00 metros al oriente de la calle Paseo del Pacífico, entre ésta y la Avenida de las Américas, en San Juan de Ocotán, con una superficie total es de 23,590.56 m<sup>2</sup> (veintitrés mil quinientos noventa punto cincuenta y seis metros cuadrados), por lo que las áreas de cesión para destinos ascienden al 13% de la superficie a desarrollar (bruta), lo que es igual a 3,066.77 m<sup>2</sup> (tres mil sesenta y seis punto setenta y siete metros cuadrados). Lo anterior de conformidad a los porcentajes que señala el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Además de lo anterior, en su escrito los particulares manifiestan que actualmente el referido predio se encuentra ocupado en su totalidad con diversos giros comerciales y ende no tiene superficie alguna disponible para otorgar las respectivas áreas de cesión para destinos, motivo por el cual, el C. Javier Cordero Staufert, por su propio derecho y en su carácter de Administrador General Único de la Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, S.A. de C.V. comparece a subrogarse de la obligación del otorgamiento de las áreas de cesión; mismas que propone otorgar en el predio ubicado en la Carretera Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura, en virtud de ser propietario en copropiedad con la Inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV, de un predio de una superficie de 127, 650.460 m<sup>2</sup> y respecto del cual ya se ha deslindado una superficie de 108,974.63m<sup>2</sup>, en el cual se emplaza la acción urbanística denominada “Nogales Parque Industrial”, quedando disponible una superficie de 22,224.24 m<sup>2</sup>, (veintidós mil doscientos veinticuatro punto veinticuatro metros cuadrados).

Solicitud que fue turnada para su estudio y dictaminación a las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, de Hacienda Patrimonio y Presupuesto de Recuperación de Espacios Públicos, asignándole la Secretaría de Ayuntamiento el número de expediente 184/15.

Anexo a su escrito los particulares glosaron los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la Escritura Pública número 87.331, otorgada el día 01 de

agosto de 2012, ante la fe del licenciado Sergio Alejandro López Rivera, notario público número 64 de Guadalajara, Jalisco, documento con el que se acredita la propiedad a favor del C. Javier Cordero Staufert (1%) y de la Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, 99% de la parcela número 239 Z4 P2/6 del Ejido Lázaro Cárdenas, con una superficie de 12-91-82-031 hectáreas (inmueble donde proponen que el Municipio reciba las áreas de cesión para destinos).

b) Copia simple de la escritura pública número 89,571, de fecha 19 de octubre de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Sergio Alejandro López Rivera, notario público número 64 de Guadalajara, Jalisco, en el que se hizo constar la certificación de los hechos naturales, consistente en la certificación de las medidas y linderos del predio ubicado en el kilómetro 5.3 de la carretera a Nogales (parcela número 239 Z4 P2/6 del Ejido Lázaro Cárdenas), resultando que el predio cuenta con una superficie real de 127,650.460 m<sup>2</sup>.

c) Copia certificada de la escritura pública número 85,812, otorgada el día 2 de mayo de 2012, ante la fe del licenciado Javier Cuellar Vázquez, notario público número 4 de Zapopan, Jalisco, mediante la cual se constituyó la sociedad denominada "Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, además se acredita el carácter de administrador general único, del C. Hilario Javier Cordero Staufert también conocido como Javier Cordero Staufert.

[...]

e) Copia certificada del Dictamen de Trazo, Uso y Destino Específicos, expediente Dict/09/0663, de fecha 15 de mayo de 2009.

f) Copia certificada del oficio 1111/2015/2-675/DPT, folio 33706, de fecha 18 de abril de 2015, suscrito por el maestro José Carmelo Muñoz Fernández, director general de Obras Públicas en la Administración Pública Municipal 2012-2015; mediante el cual emite dictamen factible la permuta solicitada respecto del predio cuya superficie es de 23,590.56 m<sup>2</sup>, derivado del trámite inicial de Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicio de Combustibles (gasolinera) y Centro Comercial, Uso de Suelo declarados en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos DICT/09/0663.

3. Toda vez que del estudio de la solicitud descrita en el punto número 1, se observó que hacían falta algunos documentos indispensables para que los suscritos Regidores continuaran con el estudio de la petición, la Dirección de Integración y Dictaminación a través del oficio número 0404/2016/158, de fecha 23 de febrero de 2016, le solicitó a los particulares lo siguiente:

a) *Copia certificada de la escritura pública número 35,884, de fecha 2 de diciembre*

*de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Víctor Hugo Uribe Vázquez, notario público número 69 de Guadalajara, Jalisco, en la que se formalizó la transmisión de la parcela número 103-Z-4 P2/6, del Ejido General Lázaro Cárdenas, ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, (predio obligado a entregar áreas de cesión), a favor del C. Eduardo Manuel Rigüero Escoto.*

*b) El escrito de comparecencia al presente trámite del C. Eduardo Manuel Rigüero Escoto, toda vez que del estudio de la petición supuestamente que es el actual propietario del inmueble obligado a otorgar áreas de cesión.*

*c) Documento mediante el cual acredite que existe el compromiso del C. Eduardo Manuel Rigüero Escoto y de los peticionarios del C. Javier Cordero Staufert y la sociedad, para efecto del intercambio de las áreas de cesión para destinos ya que se desprenden que son diversos los propietarios. Proponiendo para tal efecto un contrato de promesa de compraventa o un convenio notariado en que se subrogue la obligación correspondiente.*

*d) Copia certificada del Acta de Asamblea de la sociedad “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV” debidamente protocolizada ante Notario Público, en la que conste el otorgamiento de un Poder General para Actos de Dominio, a favor del Administrador General Único, es decir al C. Javier Cordero Staufert, para que realice el presente acto de enajenación, es decir en el que conste que se encuentra facultado para llevar a cabo la permuta de las áreas de cesión y por consecuencia a formalizar la escritura de donación a favor del municipio de Zapopan, Jalisco.*

4. En respuesta de lo anterior, los particulares manifestaron lo siguiente:

Respecto al requerimiento del inciso a) manifestaron que el C. Eduardo Manuel Rigüero Escoto, ya no es el propietario del predio obligado a entregar las áreas de cesión para destinos, si no que en la actualidad lo es la persona moral denominada “Estación de Servicio APV”, SA de CV, tal como lo acreditan con la copia certificada de la escritura pública número, 2,090, otorgada el día 27 de marzo de 2015, ante la fe del licenciado Javier Óscar Rodríguez Lomelí Zepeda, notario público número 102 de Guadalajara, Jalisco.

Por lo que respecta al inciso b), los particulares presentan un escrito signado por el C. Luis Jorge Mancilla González, quien se ostenta como Administrador General Único de la sociedad mercantil “Estación de Servicio APV, SA de CV, mediante el cual manifiesta que su representada es la actual propietaria del predio ubicado en la Carretera Guadalajara-Nogales kilómetro 13.70, en San Juan de Ocotán, inmueble obligado a entregar las áreas de cesión para destinos derivados de la acción urbanística “Estación de Servicio de Combustible y Centro Comercial”, motivo por el cual comparece a personarse ante esta autoridad.



Por lo que ve al inciso c), los peticionarios presentaron copia simple de un contrato privado de subrogación con fecha 8 de abril de 2016, suscrito por el C. Luis Jorge Mancilla González, en su carácter de Administrador General Único de la sociedad mercantil “Estación de Servicio APV”, SA de CV, (subrogador), y el C. Javier Cordero Staufert por su propio derecho y en su carácter de Administrador General Único de la sociedad denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV, (subrogatarios) mediante el cual el subrogador transfiere a los subrogatarios la obligación de entregar las áreas de cesión para destinos respecto al predio que se ubica en la carretera a Nogales 4880 anexo a Technology Park, en el municipio de Zapopan, Jalisco.

Por último y respecto al inciso d) los peticionarios manifiestan que el C. Javier Cordero Staufert, al ser Administrador General Único de la sociedad denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV, cuenta con facultades de administración y dominio, mismas que son suficientes para comprometer y enajenar el patrimonio social, sin mas requisitos que los establecidos en la estructura social.

[...]

5. Mediante oficio número 044/2015/555, de fecha 1 de diciembre de 2015, la Dirección Integración y Dictaminación le solicitó a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, que informara cuáles son las obligaciones urbanísticas que tiene pendiente el inmueble ubicado en la Carretera Guadalajara-Nogales km 13.70 sin número, anexo a Guadalajara Technology Park número 4880; a 244.00 metros al oriente de la calle Paseo del Pacífico, entre ésta y la avenida de las Américas, en San Juan de Ocotán derivadas del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, expediente número Dict/09/0603 emitido el 15 de mayo de 2009, asimismo se le solicitó que ratificara el Dictamen de factibilidad para permutar las áreas de cesión para destinos, emitido mediante oficio número 1111/2015/5/2-675/DPT, folio 33706, de fecha 18 de abril de 2015, signado por el entonces Director General de Obras Públicas, maestro José Carmelo Muñoz Fernández.

6. En respuesta de lo anterior y en virtud de que la dirección competente para responder dichos cuestionamientos es la Dirección de Ordenamiento del Territorio, a través del oficio número 1111/DVOT/2016/2-0018, de fecha 19 de enero de 2016, dicha dirección manifestó lo siguiente:

*“... en atención a su petición y a la de las promoventes inicialmente citados, le informo que con relación al primer expediente 184/15, se ratifica lo determinado en el oficio 1111/2015/2-675/DPT, en donde se consideraron las condiciones particulares del inmueble y la autorización para permutar las áreas de cesión para destinos a que están obligados respecto del predio con superficie de 23,590.56 m<sup>2</sup>*

*(veintitrés mil quinientos noventa punto cincuenta y seis metros cuadrados), derivado del trámite inicial de Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicio de Combustible (gasolinera), declarados en el Dictamen de Trazo, Uso y Destino específicos número de expediente DICT/09/0663.*

*Tomando en consideración los antecedentes de los actos administrativos emitidos por el Ayuntamiento que avalan las edificaciones en el predio de 23,590.56, para la Gasolinera y el Centro Comercial, en la que la Dirección de Control exigió el cumplimiento de las Áreas de Cesión para Destinos, basado en el artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, vigente del 01 de enero de 2009, al 05 de noviembre de 2015, cabe hacer mención que los promotores no llevaron a cabo una urbanización, por lo que no fueron sujetos a la obtención de Licencia de Urbanización; por lo que todas las obras ejecutadas en el predio se autorizaron por medio de convenio y permisos de construcción, por tratarse de un predio rústico.*

*Con base a lo anterior y demás, con fundamento en lo que disponen los artículos 175, 176 en su fracción II, 177 en sus fracciones III y IV, 178 y 179 en su fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en lo dispuesto por los artículos 3 y 4 en su fracción III y XI del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, Jalisco, y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo y considerando de manera específica que:*

- 1. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del área de protección ambiental del Bosque de la Primavera y no por vialidades.*
- 2. La superficie de áreas de cesión para Destinos que se propone (como permuta), es respecto del total del predio de 23,590.56m (veintitrés mil quinientos noventa puntos cincuenta y seis metros cuadrados).*
- 3. La superficie de áreas de cesión para Destinos que se propone (como permuta), está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea – El Bajío, como área de Protección Ambiental en ese sentido la permuta se ajusta a la preceptiva de la fracción III del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.*
- 4. Para efecto de cuantificar los términos del cambio de las Áreas de Cesión para Destinos se propone que el municipio establezca los parámetros de valuación que se derivan de dicha obligación; la superficie en cuestión se otorgará y se instaurará a favor de éste, en el momento en el que el municipio así lo indique.*
- 5. La superficie que se propone reciba el municipio como Área de Cesión para Destinos, se localiza dentro del mismo Plan de Centro de Población, siendo éste el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío,*

*aprobado el 27 de septiembre de 2012 y publicado en la Gaceta Municipal el día 28 de septiembre del mismo año.*

*6. Para efecto de la presente permuta, es necesario recabar el acuerdo del Ayuntamiento por lo que su solicitud deberá ser enviada al mismo, acompañada del presente oficio, así como de los documentos señalados en los antecedentes y del plano adjunto que indica la ubicación del inmueble del que se pretende aportar la fracción requerida para las áreas de cesión para destinos.*

*7. Al no estar en el supuesto de un uso Habitacional, la permuta es factible respecto del 100% del total de las Áreas de Cesión para Destinos.*

*8. No se propone como permuta de áreas de cesión para destinos un pago en efectivo si no la superficie de un inmueble conforme al valor comercial de terreno urbanizado basado en los avalúos correspondientes.*

*Como conclusión y dado que en el predio ubicado en Carretera Guadalajara-Nogales kilómetro 13.70 sin número, las obras de edificación y de gasolinera y centro comercial abarcan la totalidad del inmueble, sin poder garantizar en el mismo las áreas de donación, el predio propuesto cumple con las condiciones para ser aprovechado para dicho propósito.”*

7. Mediante oficio número 0404/2016/148, de fecha 18 de febrero de 2016, la Dirección de Integración y Dictaminación le solicitó a la Unidad Patrimonial adscrita a la Dirección de Administración que de conformidad a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, realizara los avalúos comerciales de los predios involucrados, es decir, del inmueble obligado a entregar las áreas de cesión ubicado en Carretera Guadalajara-Nogales km 13.70 sin número, anexo Guadalajara Technology Park, en San Juan de Ocotán y del inmueble donde proponen permutar las áreas de cesión, ubicada en Carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento.

8. En virtud de lo anterior, la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, remitió a la Dirección de Integración y Dictaminación los avalúos comerciales, realizados por el ingeniero Raúl Esteban Villalpando Jiménez, maestro de valuación inmobiliaria e industrial con cédula profesional número 5089968 arrojando los siguientes valores:

[...]

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

Consideraciones:

[...]

4. De conformidad con lo establecido en los artículos 42, 46 y 54 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, las suscritas Comisiones somos competentes para el estudio y dictaminación del presente asunto.

[...]

10. Previo a emitir un pronunciamiento, es necesario manifestar que la superficie real del inmueble donde se propone permutar las áreas de cesión para destinos es de 127,650.460 m<sup>2</sup>; en dicho predio se otorgó la Licencia de Urbanización y Edificación Simultánea número 11214/RAC/2014/2-1676, para desarrollar la acción urbanística denominada Nogales Parque Industrial con una superficie de 108,974.63 m<sup>2</sup>, en virtud de lo anterior es necesario precisar el siguiente punto:

- En el multicitado inmueble existe superficie disponible para recibir las áreas de cesión, sin afectar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la acción urbanística citada, tal y como lo confirmó el Director de Ordenamiento de Territorio, mediante oficio número 11214/P.URB/2016/2-0710, de fecha 11 de noviembre de 2016, donde manifiesta que en el inmueble donde se autorizó realizar el desarrollo Nogales Parques Industrial, existe una superficie excedente de 22,224.24 m<sup>2</sup> a favor, para considerarse para otro desarrollo en la zona previa permuta.

11. Una vez que los suscritos analizamos los antecedentes y consideraciones expuestas, así como la legislación aplicable, consideramos conveniente que el Ayuntamiento acepte la propuesta de permuta de las áreas de cesión correspondientes a la acción urbanística “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y Centro Comercial”, sustentada en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, expediente número DICT/09/0663, emitido el 15 de mayo de 2009, para el predio ubicado en la carretera Guadalajara-Nogales km. 13.70 sin número, anexo a Guadalajara Technology Park número 4880 [...] en virtud de que en dicho inmueble ya no existe superficie disponible para el municipio pueda recibir dichas áreas en el lugar, por lo que de conformidad al artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la factibilidad emitida mediante oficio número 1111/2015/2-675/DPT, de fecha 18 de abril de 2015, suscrito por el entonces Director General de Obras Públicas y ratificada por el Director de la Dirección de Ordenamiento del Territorio a través del oficio número 111/DVOT/2016/2-0018, de fecha 19 de enero de 2016; proponiendo la permuta bajo los siguientes términos:

I. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera y no por vialidades.

II. La superficie de áreas de cesión para destinos que se propone como permuta, es el 13%, respecto de la superficie bruta del predio de 23,590.56 m<sup>2</sup>, correspondiendo una superficie de 3,066.77 m<sup>2</sup> [...]

III. La superficie de las áreas de cesión para destinos que se propone permutar, se localiza dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera, sobre la Carretera Guadalajara-Nogales s/n, que de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, está determinado como Área de Protección Ambiental.

IV. De conformidad a los avalúos comerciales practicados con apego a lo dispuesto en la fracción IV del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los particulares deberán entregar al municipio la superficie de 5,794.68 m<sup>2</sup>, a razón de \$1,212.18.18, cabe señalar que dicha superficie se deberá escriturar a favor de este municipio.

V. La superficie antes descrita, se localiza dentro del mismo Plan de Centro de Población, siendo éste el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, aprobado el 27 de septiembre de 2012 y publicado en la Gaceta Municipal del día 28 de septiembre de 2012.

VI. Al no estar en el supuesto de un uso habitacional, la permuta es factible respecto del 100% del total de las áreas de cesión para destinos.

Por lo anterior, la superficie que adquiera el Municipio a través de este acto formará parte del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera, contribuyendo a la preservación de los ecosistemas y de uno de los medioambientes más representativos del municipio y del Estado.

12. Asimismo, es necesario manifestar que existe en estudio de las Comisiones Colegiadas y Permanentes suscritas, otra solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos (expediente 192/15), donde los particulares proponen que el municipio reciba las áreas de cesión de la acción urbanística denominada Tesistán III (donde se está desarrollando el uso comercial y de servicios distrital de densidad alta), en el mismo inmueble que se plantea en el presente trámite, es decir de aprobarse ambas permutas este municipio recibirá las áreas de cesión para destinos de dos acciones urbanísticas, del presente trámite recibirá una superficie de 5,794.68 m<sup>2</sup> [...] y de la permuta contenida en el expediente 192/15, recibirá una superficie de 15,369.83 m<sup>2</sup> [...] lo que es igual a 21,164.51 m<sup>2</sup> [...]; **por lo que se propone que la escrituración de ambas áreas de cesión se realice en el mismo acto, en su caso.**

Ahora bien, en virtud de que la superficie disponible del predio propuesto para permutar las áreas de cesión asciende a la cantidad de 22,224.24 m<sup>2</sup> [...] y el

municipio recibiría 21,164.51 m<sup>2</sup> [...] los propietarios han manifestado verbalmente su consentimiento para renunciar a los 1,059.73 m<sup>2</sup> restantes, lo anterior con fin de que el municipio sea el propietario de la superficie total restante de 22,224.24 m<sup>2</sup> [...] derivada de las escrituras 87,331 y 89,571, citadas en el contenido del presente dictamen.

[...]

Acuerdo:

Primero.- Se autoriza una permuta con el C. Javier Cordero Staufert por su propio derecho y en su carácter de administrador general único de la Sociedad Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, para efecto de que se entregue las áreas de cesión para destinos, correspondientes a la acción urbanística “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y Centro Comercial”, sustentada en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos expediente número DICT/09/0663, emitido el 15 de mayo de 2009.

Asimismo, se reconoce la subrogación de la entrega de áreas de cesión para destinos por parte del C. Javier Cordero Staufert, por su propio derecho y en su carácter de administrador general único de la Sociedad Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV.

En virtud de lo anterior y de conformidad a los valores prorrateados deberán de entregar al municipio una superficie de 5,794.68 m<sup>2</sup>, a un valor de \$1,212.18 por metro cuadrado, resultando un total de \$7'024,200.00 cabe señalar que dicho valor contempla el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, es decir la cantidad de \$707,700.00 equivalentes a 117.95 m<sup>2</sup>.

Lo anterior para efecto de tener por cumplida la obligación de la entrega de áreas de cesión para destinos y su equipamiento de la acción urbanística citada, en una superficie de 3,066.77 m<sup>2</sup>, del predio ubicado en ubicado en la carretera Guadalajara - Nogales km 13.70 sin número, anexo a Guadalajara Technology Park número 4880 a 244.00 metros al oriente de la calle Paseo del Pacifico, entre ésta y la Avenida de las Américas, en San Juan de Ocotán, con una superficie total es de 23,590.56 m<sup>2</sup>.

Segundo.- La superficie de 5,794.68 m<sup>2</sup>, se recibirá en una fracción del predio ubicado en la Carretera Guadalajara-Nogales sin número, 1.6 km al poniente del Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura.

En caso de aprobarse la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos contenida en el expediente 192/15 correspondiente a las áreas de cesión de la acción

urbanística denominada [...], en el mismo inmueble que se plantea en la presente resolución, se recibirán adicionalmente una superficie de 15,369.83 m<sup>2</sup> [...] lo que es igual a 21,164.51 m<sup>2</sup> [...] renunciando el particular al excedente para que el municipio al final obtenga una superficie de 22,224.24 m<sup>2</sup> [...] por lo que la escrituración de ambas áreas de cesión se podrá realizar en el mismo acto, en su caso. Lo anterior con el fin de se proceda a un solo acto de subdivisión, con el fin de economía procesal administrativa.

Dicho inmueble formará parte del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera.

Tercero.- Notifíquese el presente acuerdo a la Unidad de Patrimonio Ambiental adscrita a la Dirección de Administración, para su conocimiento y efectos legales correspondientes, además se le instruye para que realice el trámite de la subdivisión, en coordinación con la Dirección de Ordenamiento del territorio.

Cuarto.- Notifíquese a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, la presente resolución para su conocimiento y para efecto de que se coordine con la Unidad de Patrimonio en el procedimiento de la subdivisión en los términos planteados en la presente resolución.

Quinto.- Notifíquese el presente acuerdo a la Sindicatura y a la Dirección Jurídica Consultivo, para su conocimiento y para efecto de que se coordinen con la Unidad de Patrimonio para efecto de escrituración correspondiente a las áreas de cesión para destinos en los términos señalados en la presente resolución.

Sexto.- Notifíquese a la Dirección de Catastro, para su conocimiento y para que una vez que le sea remitida la escritura pública, proceda a la apertura de la cuenta catastral a nombre del municipio.

Séptimo.- Una vez escriturado el inmueble este tendrá el carácter de bien de dominio público por lo de conformidad con el artículo 86 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se tendrá como incorporado al dominio público, motivo por el cual la Unidad de Patrimonio deberá presentar [ilegible] correspondiente declaratoria de incorporación, para efecto de su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para la cual la Dirección de Enlace con el Ayuntamiento, deberá dar seguimiento al cumplimiento del presente acuerdo.

Octavo.- En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, comuníquese por conducto de la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración el contenido del presente acuerdo al Congreso del Estado de Jalisco, dentro de los 30

días posteriores a la fecha de la escrituración del inmueble que se permuta, remitiéndole una copia certificada del presente dictamen, así como el Acta de Sesión del Ayuntamiento que corresponde a la Sesión en que se autorizó el presente, para los efectos de revisión y fiscalización de la cuenta pública respectiva.

[...]

Décimo Primero.- Se autoriza a los ciudadanos Presidente Municipal, al Síndico Municipal, al secretario del Ayuntamiento y al Tesorero Municipal, para que suscriban la documentación necesaria a fin de cumplimentar el presente acuerdo...

46. Copia certificada del escrito firmado por los ciudadanos José de Jesús Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Staufert, dirigido al Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, donde solicitan la autorización para la dictaminación procedente sobre la permuta de Áreas de Cesión para los Destinos, con relación al Dictamen de Trazo, Uso y Destinos, Específicos registrado con el expediente DICT/09/0663 y en base al oficio 1111/2015/2-675/DPT, folio 33706 signado por el director general de Obras Públicas.

47. Copia certificada de la escritura pública 87,331, tomo 337, libro 4, del 1º de agosto de 2012, expedida por el notario público 64 de Guadalajara, donde se acredita la compra-venta de la parcela 239 Z4 P2/6 del Ejido General Lázaro Cárdenas en el municipio de Zapopan, que fue adquirido por Hilario Javier Cordero Staufert, administrador único de la sociedad denominada Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV.

48. Copia certificada del aviso de transmisión patrimonial folio 101508, expedida el 24 de junio de 2012 por la Dirección de Ingresos del Ayuntamiento de Zapopan, registrada a nombre de Hilario Javier Cordero Staufert, administrador único de la sociedad denominada Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV.

49. Copia certificada de la escritura pública 85,812 del 2 de mayo de 2012, pasada ante la fe del notario público 4 de Guadalajara, que contiene el acta constitutiva de la sociedad inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, donde se nombró a Hilario Javier Cordero Staufert como administrador único de dicha persona moral.

50. Copia certificada de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos,



expediente DICT/09/0663, emitido el 15 de mayo de 2009 por la Dirección General de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, respecto del predio ubicado en Carretera Guadalajara-Nogales km. 13.70 s/n; en el fraccionamiento San Juan Ocotán, subdistrito urbano ZPN-9/19 “Los Adobes”, para la promoción de una estación de servicio de combustible (gasolinera) y un centro comercial, promovida por Enrique Ruiz Cortés y Carlos Miguel Fernández Pérez.

51. Copia certificada de la propuesta de cobro para linderos y restricciones, en el trámite I/LR-0396-09/MY expedido el 19 de mayo de 2009 por la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, respecto del predio ubicado en Carretera a Nogales, anexo a Technology Park 4880, entre las calles Paseo del Pacífico y avenida de las Américas, a nombre de José de Jesus Sánchez Barba.

52. Copia certificada de recibo oficial de pago folio 603419 E, elaborado el 22 de mayo de 2009 y expedido por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Zapopan, que ampara la designación de número oficial.

53. Copia certificada del permiso de construcción PO no. 2513, clave CR/D/2837/09/0 del 9 de octubre de 2009, para uso comercial y de servicios central alta y giro de estación de servicio, expedido por el Departamento de Licencias de la Dirección General de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, respecto del predio ubicado en Carretera a Nogales, anexo a Technology Park 4880, entre las calles Paseo del Pacífico y avenida de las Américas, a nombre de José de Jesus Sánchez Barba.

54. Copia certificada de la propuesta de cobro con folio 2837 del 9 de octubre de 2009, con clave CR/D-2837.09/O, expedida por el Departamento de Licencias de la Dirección General de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, para uso comercial y de servicios central alta, para el giro de estación de servicio, respecto del predio ubicado en la carretera a Nogales, anexo a Technology número 4880, entre las calles Paseo del Pacífico y avenida de las Américas, a nombre de José de Jesús Sánchez Barba.

55. Copia certificada del convenio folio CO-0003/09 del 26 de octubre de 2009, para la utilización de un predio que se encuentra comprendido en un

área rústica, firmado por los entonces presidente municipal, síndico municipal y secretaria general, del Ayuntamiento de Zapopan; así como por Juan Piña Navarro, propietario, y José de Jesús Sánchez Barba, desarrollador, para el efecto de ejecutar las obras necesarias para ejercer el giro comercial estación de servicio de combustible (gasolinera) y de centro comercial, señalado en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Dict/09/0663 del 15 de mayo de 2009, en el predio ubicado en Carretera Guadalajara–Nogales km.13.70 s/n en el municipio de Zapopan.

56. Copia certificada del oficio 1111/2015/2-675/DPT del 18 de abril de 2015, firmado por el entonces director general de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a los ciudadanos José de Jesús Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Staufert, este último administrador único de la sociedad denominada Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, donde en respuesta a su escrito recibido con folio 33,706 del 27 de marzo de 2015, menciona los siguientes antecedentes:

Habiendo analizando su solicitud nos percatamos que en relación con el predio (objeto de la permuta) con superficie de 16,026.35 m<sup>2</sup>, cuenta con la siguiente documentación:

1. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número de expediente DICT/09/0663, emitido el 15 de mayo 2009, para el predio con superficie de 16,026.35 m<sup>2</sup> [...] localizado en la Carretera Guadalajara-Nogales km 13.70 s/n; 244 metros al oriente de la Calle Paseo del Pacífico, entre ésta y la avenida de las Américas, como procedente al establecimiento de los Usos, Servicios a la Industria y al Comercio (SI), y Comercial y de Servicios a la Industria y al comercio (SI), y comercial y Servicios Centrales Intensidad Alta (CS-C4).
2. Convenio número CO-003/9 para utilización de predio rústico, identificado como parcela número 103, polígono 2, zona 4, con superficie de 2-35-90.558 has., celebrado el 26 de octubre de 2009, entre este municipio y el propietario en el que se obliga al desarrollador a realizar los trámites necesarios para la obtención de la licencia y/o permiso que en el ámbito municipal le correspondan, a efecto de ejecutar las obras necesarias para ejercer el giro de estación de servicio de combustible (gasolinera) y centro comercial.
3. Propuesta de cobro para linderos y restricciones con número de expediente I/LR-0396-09/MY, respecto del predio referido en el párrafo anterior y con superficie de 16,026.35 m<sup>2</sup>.

4. Documento relativo a linderos y restricciones, Clave, I/LB-0396-09/MY, mediante el cual se determinaron las restricciones del predio y se asignó el número oficial 4880.

5. Permiso de construcción RO número 2513, clave CR/D-2837-09/O, pagado el día 13 de octubre de 2009, para el uso comercial y de servicio central intensidad alta, y giro de construcción estación de servicio en el que adicionalmente se hace referencia a la constancia de PEMEX número CT-8860, EXP. 630.

6. Permiso de construcción RO número 2687, clave CR/D-2346-10/S, pagado el día 21 de septiembre de 2010, para uso comercial y servicio central intensidad alta, y giro de construcción comercial.

Ahora bien, como consta en los documentos arriba señalados el predio motivo de la permuta solicitada, tiene una superficie total de 23,590.56 m<sup>2</sup> [...] siendo importante señalar tal y como lo indican los propios solicitantes, que aun y cuando el origen de los trámites urbanísticos era solo con la finalidad de instalar el giro comercial de Gasolinera en una parte del predio con superficie de 16,026.35 m<sup>2</sup> [...] tal circunstancia los obliga no obstante al cumplimiento de otorgar las áreas de Cesión para Destinos sobre superficie total del mismo (23,590.56 veintitrés mil quinientos noventa punto cincuenta y seis metros cuadrados), lo cual está implícito en el convenio antes citado.

En relación con ello es menester indicar, que los solicitantes hacen referencia al hecho que el predio se encuentra ocupado en su totalidad con diversos giros comerciales y, en consecuencia, no se cuenta con superficie alguna para el cumplimiento de la obligación de otorgar las áreas de cesión para destinos (ACD).

Asimismo, el hecho que solicitaron a la Dirección General de Obras Públicas, mediante folio 028370 de fecha 4 de noviembre de 2014, el trámite de subdivisión del predio referido, petición a la que se dio respuesta con número de oficio de la Dirección de Control del Ordenamiento Territorial, número de oficio 11211/URB/2014/2-165 de fecha 19 de noviembre de 2014, y en el que se asienta, que previo a autorizar dicha subdivisión, se debe acreditar el cumplimiento de la obligatoriedad de otorgar las áreas de sección para destinos, tal y como se señala en los artículos 175, 176, 177, 176 y 179 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Consideraciones:

Teniendo revisada la solicitud y los diversos documentos que se indican, se emiten las siguientes consideraciones:

I. La solicitud expresa consiste en la autorización para permutar las áreas de cesión para destinos del predio con superficie total de 23,690.56 m<sup>2</sup> [...] ubicado en la Carretera Guadalajara-Nogales, número 4880, km 13.70.

II. Con fundamento en los actos administrativos relativos al uso de suelo señalados en los antecedentes y considerando que el predio se encuentra ocupado en su totalidad con diversos giros comerciales, en apego en lo dispuesto en el artículo 176 en su fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco, existe la obligación de otorgar el 13% [...] de la superficie bruta del predio de 23,590.56 m<sup>2</sup> [...] como área de cesión para destinos, correspondiendo a ello a una superficie de 3,066.77 m<sup>2</sup> [...]

III. El predio que se ofrece en permuta es propiedad del señor Javier Cordero Staufert, Administrador General Único de la persona Jurídica de nominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV, con superficie total de 129,182.031m<sup>2</sup> [...] conforme se acredita con la escritura pública número 87,331 [...] otorgada el día primero de agosto de 2012, ante el licenciado Sergio Alejandro López Rivera, Notario Público número 64 de Guadalajara, y de cual se deslindaron 108,974.63 m<sup>2</sup> [...] que corresponden a la acción urbanística comercialmente denominada “Nogales Parque Industrial”, motivo por el cual existe superficie-bastante-que puede ser sujeta de la citada permuta.

IV. La superficie de 3,066.77 m<sup>2</sup> [...] que se ofrece una permuta, se localiza dentro del área de protección ambiental del Bosque de la Primavera, s/n, 1.6 km, al poniente del ingreso al fraccionamiento “Diana Natura y frente del inmueble del que se deriva la obligación del otorgamiento de las áreas de cesión para destinos.

Ahora bien, respecto de la obligatoriedad de otorgar Áreas de Cesión para Destinos (a favor del municipio), los artículos 175, 176, 177, 178 y 179 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, señalan;

*“... Artículo 175. Toda acción urbanística mayor, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos.*

*Las áreas de cesión para destinos 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 y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.*

*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;*

*II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;*

*III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta, y IV. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.*

*Artículo 177. 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, sujeto a las siguientes reglas:*

*I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo en el caso previsto en el artículo 178 del presente Código;*

*II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;*

*III. 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;*

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

*V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;*

*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*

*VIII. 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.*

*Artículo 178. Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter de dominio público, por lo que, al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo. Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.*

*Artículo 179. Las cesiones se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:*

*I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;*

*II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido contará para la dosificación respectiva.*

**Resolución:**

Con base a lo anterior y, además, con fundamento en lo que disponen los artículos 175, 176 en su fracción II, 177 en sus fracciones III y IV, 178 y 179 en su fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en lo dispuesto por los artículos 3 y 4 en sus fracciones III y XI del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco, y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por sismo, y considerando de manera específica que:

1. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera y no por Vialidades.

2. La superficie de Áreas de Cesión para Destinos que se propone (como permuta), es respecto del total del predio de 23,590.52 m<sup>2</sup> [...]

3. La superficie de áreas de cesión para destinos que se propone (como permuta), está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea El Bajío, como área de protección ambiental. En ese sentido, la permuta se ajusta a la preceptiva de la fracción III del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

4. Para efecto de cuantificar los términos del intercambio de las Áreas de Cesión para Destinos, se propone que el municipio establezca los parámetros de valuación que se derivan de dicha obligación; la superficie en cuestión se otorgara y escriturara a favor de este, en el momento que el municipio así lo indique.

5. La superficie que se propone reciba el municipio como Área de Cesión para Destinos, se localiza dentro del mismo plan de centro de población, siendo este el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, aprobado el 27 de septiembre de 2012 y publicado en la gaceta municipal el día 28 de septiembre del mismo año.

6. Para efecto de la presente permuta, es necesario recabar el Acuerdo del Ayuntamiento, por lo que su solicitud deberá ser enviada al mismo, acompañada del presente oficio, así como de los documentos señalados en los antecedentes y el plano adjunto que indica la ubicación del inmueble del que se pretende aportar la fracción requerida para las Áreas de Cesión para Destinos (ACD).

7. Al no estar en el supuesto de Uso Habitacional, la permuta es factible respecto del 100% (cien por ciento) del total de las áreas de cesión para destino.

8. No se propone como permuta de áreas de cesión para destinos un pago en efectivo, si la superficie de un inmueble conforme al valor comercial de terreno urbanizado, basado en los avalúos correspondientes.

Esta Dirección General de Obras Públicas considera, en vía de Dictamen, declarar factible la permuta solicitada respecto del predio cuya superficie es de 23,590.56 m<sup>2</sup> [...] derivado del trámite inicial de servicios a la industria y al comercio, estación de servicio de combustible (gasolinera) y centro comercial, Uso de Suelo declarados en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número de expediente DICT/09/0663 (en relación en el cual se desprende dicha obligatoriedad urbanística), debiendo recabar el acuerdo respectivo por parte del ayuntamiento de este municipio, de conformidad con lo que establece la fracción VI del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

El presente oficio forma parte del Dictamen de Trazo, Uso y Destinos Específico número de expediente DICT/09/0663, emitido por esta misma dependencia con fecha 15 de mayo del año 2009; en consecuencia, para los efectos subsecuentes relativos al trámite de la permuta a la que se ha hecho referencia, deberá considerarse como uno solo.

Finalmente es importante establecer que el presente documento tiene naturaleza jurídica de un acto declarativo, en términos de lo que dispone el inciso a, de la fracción I, del artículo 9 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Jalisco...

57. Copia certificada del oficio 11211/URB/2015/2-037 del 13 de marzo de 2015, firmado por el entonces director de Control del Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al ciudadano Eduardo Manuel Rigüero Escoto, quien en atención a su escrito ingresado con folio 031864, le informó lo siguiente:

... En atención al escrito ingresado a esta dirección [...] en el que solicita el trámite de la subdivisión del predio ubicado en Carretera Guadalajara-Nogales número 4880 Colonia San Juan de Ocotán, anexando documentación con la cual se pretende demostrar que se cumplió con las obligaciones en materia de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en el convenio para la utilización de un predio que se encuentra comprendido en las áreas rústicas número CO-0003/09 de fecha 26 de octubre del 2009 celebrado con este ayuntamiento, hago de su conocimiento que una vez analizada la citada documentación, se desprende lo siguiente:

1. Los proyectos de instalación sanitaria y drenaje, además de los documentos presentados para acreditar que se implementaron sistemas separados de drenaje, pozo de infiltración y línea de demasías, así como la construcción de trampas interceptoras de grasas y sólidos e implementación de sistemas preparados de drenaje no se encuentran validados por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, quien es la dependencia facultada.

2. Si bien es cierto que se presentó el estudio de mecánica de suelos, éste no se encuentra firmado por el director responsable de la obra así mismo la bitácora de la obra presentada corresponde a las obras de edificación autorizadas mediante el permiso de construcción con número de folio 2687, clave CR/D-2346-10/S de fecha 2 de septiembre de 2010, sin embargo se requiere la bitácora correspondiente a las obras de urbanización, debidamente llenada y firmada por el director responsable en obras de urbanización en el cual consten los procesos y los materiales empleados para pavimentación de las vialidades de la estación de servicios, lo anterior con la



finalidad de acreditar que se cumplió con lo establecido en la cláusula decima quinta del convenio mencionado.

Es importante precisar, que si bien es cierto que es el punto IV de declaraciones del aludido convenio se determina que solo se reconoce las obligaciones señaladas en los artículos 212 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, también lo que es el predio en el que se emplazó la estación de servicio, se ubica dentro de un área de reserva urbana mediano plazo (RU-MP), permitiéndose el emplazamiento del uso de suelo denominado Servicios a la Industria y al Comercio, tal como se determinó en el Dictamen de Trazo, Uso y Destinos Específicos, con número de expediente DICT/09/0663 de fecha 15 de mayo de 2009, por lo que deberá acreditar el cumplimiento de la obligatoriedad de otorgar las áreas de cesión para destinos, tal como los señalan los artículos 175, 176, 177, 178 y 179 del citado Código Urbano para el Estado de Jalisco...

58. Copia certificada del oficio 11211/URB/2014/2-165 del 19 de noviembre de 2014, firmado por el director de Control de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a los ciudadanos Juan Piña Navarro y Eduardo Manuel Rigüero Escoto, en su carácter de apoderados generales de José de Jesús Sánchez Barba y Beatriz Garza Rodríguez, donde en atención a su escrito presentado mediante folio 028370, informó lo siguiente:

... En atención a su escrito ingresado [...] en el que solicita el trámite de subdivisión del predio ubicado Carretera Guadalajara-Nogales número 4880, colonia San Juan de Ocotán; anexando la documentación con la cual se pretende demostrar que se cumplió con las obligaciones en materia de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en el “Convenio para la utilización de un predio que se encuentra comprendido en un área rústica”, número CO-0003/09 de fecha 26 de octubre de 2009 celebrado con este ayuntamiento, hago de su conocimiento que una vez analizada la citada documentación, se desprende lo siguiente:

1. Se tiene por presentado el Dictamen de Trazo, Uso y Destinos Específicos, con número de expediente DICT/09/0663 de fecha 15 de mayo de 2009, en el cual se establece que el predio en cuestión se ubica dentro de un área de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP), permitiéndose el emplazamiento del uso de suelo denominado Servicios a la Industria y al Comercio.

2. Se tiene por recibida la licencia municipal para giro de Estación de Gasolina a favor de Estación de Servicio APV, SA de CV, para el establecimiento ubicado en la Carretera Nogales número 4880, en cumplimiento a lo señalado en la cláusula tercera del referido convenio.

3. Se da por cumplido lo señalado en las cláusulas cuarta y quinta, toda vez que la estación de servicio de combustible (gasolinera) se encuentra a una distancia mayor de 150 metros en relación a los centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios e iglesias y a una distancia mayor a 100 metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P., así mismo guarda una distancia mayor a 30 metros en relación a las líneas de alta tensión, vías férreas y las que transportan productos derivados del petróleo, lo anterior de acuerdo a lo señalado en el levantamiento topográfico presentado.

4. Se cuenta con el permiso de construcción con número de folio 2513, clave CR/D-2837-09/O de fecha 13 de octubre de 2009, además de la constancia de habitabilidad con número 0063, clave CR/H-006/S de fecha 7 de septiembre de 2010, cumpliendo con lo señalado en la cláusula sexta.

5. De la documentación presentada para acreditar que se implementaron sistemas separados de drenaje, pozo de infiltración y línea de demasías, así como la construcción de trampas interceptoras de grasas y sólidos e implementación de sistemas preparados de drenaje, los proyectos de la instalación sanitaria y de drenaje, no se encuentran validados por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, quien es la dependencia facultada.

6. Se presenta el oficio número 453/2010 de fecha 12 de mayo de 2010, en el que el SIAPA emite el visto bueno para la autosuficiencia de los servicios de agua potable y alcantarillado para la estación de servicio a emplazarse en el predio ubicado en la Carretera Nogales número 4880, ya que en la zona donde se ubica el citado predio carece de infraestructura necesaria para el otorgamiento de dichos servicios, garantizando el cumplimiento a la cláusula octava.

7. Se cuenta con el permiso número SCT-14.305.-336/2010 de fecha 8 de marzo de 2010, para la construcción de acceso a la Estación de Servicio Gasolinera, que se ubicará en el kilómetro 12-614.34 lado derecho de la carretera Guadalajara- Tepic, tramo Guadalajara-la Venta del Astillero, lo anterior dando al cumplimiento a lo establecido en la cláusula novena.

8. Se tiene por presentado el dictamen de aprobación del estudio de impacto vial, emitido por la Secretaría de Vialidad y Transporte del Estado de Jalisco (ahora Secretaría de Movilidad), con número de oficio DGIV/1311/2008, PVO/7865/2008 de fecha 30 de octubre de 2008, además de las renovaciones del mismo mediante oficios con número DGIV/2046/2010, DEP/1827, PVO/0157 I.D. 0958, de fecha 4 de marzo de 2010 y DGIV/DEP/PV/5403/201, I.D. 2498 de fecha 17 de mayo de 2011, cumpliendo con lo señalado en la cláusula décima.

9. Se acredita el cumplimiento a la cláusula décima primera, mediante la autorización

condicionada en materia de impacto ambiental con número de oficio SEMADES No. 125/912/2009, de fecha 16 de febrero de 2009, asimismo se cuenta con el oficio SEMADES No. 121/1038/2011, para la ampliación de vigencia de la citada autorización en materia de impacto ambiental, además del oficio número 1830/2009/0130 de fecha 11 de marzo de 2009, emitido por la Dirección de Protección al Medio Ambiente, mediante el cual se emite el visto bueno en materia de impacto ambiental, mismo que fue renovado mediante oficio número 1800/2010/0328 de fecha 14 de mayo de 2010.

10. Se presenta el permiso de construcción con número de folio 2687, CR/D-2346-10/S de fecha 2 de septiembre de 2010, cumpliendo con lo señalado en la cláusula décima segunda.

11. Se cuenta con la aprobación del proyecto de Estación de Servicio E10736, con ubicación en Carretera Nogales KM. 12.614 mediante oficio con número PXR-SC-GVES-SVRO-SGAT-204-2011, de fecha 9 de febrero de 2011, emitido por la Superintendencia General de Asistencia Técnica de PEMEX, con lo cual se acredita el cumplimiento de clausula décima tercera.

12. Se cuenta con los planos correspondientes al permiso de construcción con número de folio 2513, clave CR/D-2837-09/O de fecha 13 de octubre de 2009, en los cuales se garantizan los cajones de estacionamiento correspondientes, acreditando el cumplimiento de lo establecido en la cláusula décima cuarta.

13. Para acreditar que se cumplió con lo establecido en la cláusula décima quinta del convenio mencionado, deberá presentar el estudio de mecánica de suelos firmado por el director responsable de la obra, además de la bitácora de obra debidamente llenada y firmada, en el cual se debieron señalar los procesos y materiales empleados para la pavimentación de la estación de servicios.

Es importante precisar, que si bien es cierto que el punto IV de declaraciones del aludido se determina que solo se reconocen las obligaciones señaladas en el artículo 212 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, también lo es que el predio en el que se emplazó la estación de servicio, se ubica dentro de un área de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP), permitiéndose el emplazamiento del uso de suelo denominado Servicios a la Industria y al Comercio, tal como se determinó en el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, con número de expediente DICT/09/0663 de fecha 15 de mayo de 2009, por lo que deberá acreditar el cumplimiento de la obligatoriedad de otorgar las áreas de cesión para destinos, tal como lo señalan los artículos 175, 176, 177, 178 y 179 del citado Código Urbano para el Estado de Jalisco...

59. Copia certificada de los oficios 0405/1.2/2015/2109, 0405/1.2/2015/2110

y 0405/1.2/2015/2111 del 8 de octubre de 2015, firmados por el entonces secretario del Ayuntamiento de Zapopan, dirigidos a regidores así como a los presidentes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano; Hacienda, Patrimonio y Presupuestos; y de Recuperación de Espacios Públicos, respectivamente, quien por instrucción aprobada en la sesión ordinaria de esa fecha, envió copia de los documentos que integran el expediente relativo al escrito presentado por los ciudadanos José de Jesús Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Stauffert, por derecho propio y el último en su carácter de administrador general único de Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, a efecto de que ese ayuntamiento autorice bajo la figura jurídica de permuta, intercambiar las áreas de cesión para destinos a otorgar de la acción urbanística estación de servicio de combustible y centro comercial, para el predio ubicado en carretera Guadalajara-Nogales kilómetro 13.70 sin número; 244.00 metros al oriente de la calle Paseo del Pacífico, entre ésta y la avenida de las Américas, en San Juan de Ocotán, para que se ubiquen en el predio localizado enfrente del inmueble descrito.

60. Copia certificada del oficio 0404/2015/555 del 1 de diciembre de 2015, firmado por la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al director de Obras Públicas, a efecto de que se estudie y en su caso se autorice bajo la figura jurídica de permuta, intercambiar las áreas de cesión para destino y otorgar en la acción urbanística, estación de servicio de combustible y centro comercial para el predio ubicado en Carretera Guadalajara-Nogales kilómetro 13.70, sin número anexo a Guadalajara Technology Park, número 4880, a 244.00 metros al oriente de la calle Paseo del Pacífico, entre ésta y avenida de las Américas, en San Juan de Ocotán.

61. Copia certificada del oficio 1111/DVOT/2016/2-0018 firmado por el director de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la directora de Integración y Dictaminación, quien en respuesta al oficio 0404/2015/555, informó lo siguiente:

... En atención a su petición y a la de los promoventes inicialmente citados, le informo que con relación al primer expediente 184/15, se ratifica lo determinado en el oficio 111/2015/2-675/DPT, en donde se consideraron las condiciones particulares del inmueble y la autorización para permutar las áreas de cesión para destinos a que están obligados respecto del predio con superficie de 23,590.56 m<sup>2</sup> [...] derivado del

trámite inicial de Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y Centro Comercial declarados en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos número de expediente DICT/09/0663.

Tomando en consideración los antecedentes de los actos administrativos emitidos por el ayuntamiento que avalan las edificaciones en el predio de 23, 590.56 para la gasolinera y el centro comercial; en la que la Dirección de Control exigió el cumplimiento de las áreas de cesión para destinos, basado en el artículo 175, del Código Urbano para el Estado de Jalisco vigente el 1 de enero de 2009 al 5 de noviembre de 2015, cabe hacer mención que los promotores no llevaron a cabo una urbanización; por lo que todas las obras ejecutadas en el predio se autorizaron por medio de convenio y permisos de construcción, por tratarse de un predio rústico.

Con base a lo anterior y además con fundamento en lo que disponen los artículos 175,176, en su fracción II, 177 en sus fracciones III y IV, 178 y 179 en su fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como lo dispuesto por los artículos 3 y 4 en sus fracciones III, XI del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco, normas técnicas complementarias para diseño por Sismo y considerando de manera específica que:

1. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del área de protección ambiental del Bosque de la Primavera y no por vialidades.
2. La superficie de áreas de cesión para destinos que se propone como permuta es respecto del total del predio de 23,590.56 m<sup>2</sup>[...]
3. La superficie de áreas de cesión para destinos que se propone (como permuta) es determinada en el plan parcial de desarrollo urbano, distrito urbano ZPN-9 Base Aérea, el Bajío, como área de protección ambiental. En ese sentido la permuta se ajusta a la preceptiva de la fracción III del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
4. Para efecto de cuantificar los términos del intercambio de las áreas de cesión para destinos, se propone que el municipio establezca los parámetros de valuación que se derivan de dicha obligación la superficie en cuestión se otorga y escriturar a favor de éste, en el momento en que el municipio así lo indique.
5. La superficie que se propone reciba el municipio como área de cesión para destinos se localiza dentro del mismo plan de centro de población, siendo este el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío, aprobado el 27 de septiembre de 2012 y publicado en la Gaceta Municipal el día 28 de septiembre del mismo año.

6. Para efecto de la presente permuta, es necesario recabar el acuerdo del ayuntamiento, por lo que su solicitud deberá ser enviada al mismo, acompañada del presente oficio, así como los documentos señalados en los antecedentes y del plano adjunto que indica la ubicación del inmueble del que se pretende aportar la fracción requerida para las áreas de cesión para destinos (ACD).

7. Al no estar en el supuesto de un uso habitacional, la permuta es factible respecto de 100% (cien por ciento) del total de las áreas de cesión para destinos.

8. No se propone como permuta de áreas de cesión para destinos un pago en efectivo, si no la superficie de un inmueble conforme al valor comercial de terreno urbanizado, basado en los avalúos correspondientes.

Como conclusión y dado que el predio ubicado en la Carretera Guadalajara-Nogales kilómetro 13.70, sin número las obras de edificación y de la gasolinera y centro comercial, abarcan la totalidad del inmueble sin poder garantizar el mismo las áreas de donación el predio propuesto cumple con las condicionantes para ser aprovechado para dicho propósito.

Con relación al expediente [...], del predio ubicado en [...] sin número y [...] sin número, se emitió la procedencia del proyecto de integración urbana con los oficios 1111/2015/2-1087 y 1111/2015/2-1444/DPT, relativos al folio 37865, en donde se establecen los lineamientos para el uso comercial y de servicios distritales intensidad alta (CS-D4) para el predio con superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup>, predio al que con fundamento en los artículos 175, 176 en su fracción II, 177, 178 y 179 fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, le aplica la obligación de otorgar una superficie de 6,207.02 m<sup>2</sup> de áreas de cesión para destino, mismos que se pretenden garantizar, por un predio localizado en Carretera Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Diana Natura, localizado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9 Base Aérea-El Bajío.

Sin embargo, le informo, que el proyecto del cual ya se aprobó el PIU (proyecto de integración urbana), se encuentra actualmente en proceso de gestión del PDU (Proyecto Definido de Urbanización) proyecto ejecutivo, con la intención de obtener la licencia de urbanización, respectiva, proyecto en el cual se están garantizando las áreas de cesión para destinos dentro del predio, por lo que la permuta ya no sería necesaria...

62. Copia certificada del oficio 0404/2016/158 del 23 de febrero de 2016, firmado por la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a los ciudadanos Luis Enrique Carrillo Castillo, Daniel Alejandro Wagner Herrera, Max de la Torre Repeto, representantes de José de

Jesus Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Staufert, mediante el cual se les requirió diversa documentación necesaria para que los regidores integrantes de las comisiones dictaminadoras contaran con los elementos necesarios para continuar con el estudio de su petición.

63. Escrito del 12 de abril de 2016, firmado por Luis Enrique Carrillo Castillo, representante de los ciudadanos José de Jesús Sánchez Barba, Beatriz Garza Rodríguez y Javier Cordero Staufert, dirigido a la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, mediante el cual da cumplimiento al requerimiento.

64. Copia certificada del contrato de subrogación del 8 de abril del 2016, celebrado entre Luis Jorge Mancilla González en representación de la sociedad Estación de Servicios APV SA de CV (subrogador), y el señor Javier Cordero Staufert en representación de la sociedad Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV (subrogatario), donde menciona dar cumplimiento de entregar las áreas de cesión para destino de la acción urbanística, en el predio ubicado en la Carretera Nogales 4880 en el municipio de Zapopan, Jalisco.

65. Copia certificada del contrato de compraventa celebrado el 27 de marzo de 2015, entre el C. Eduardo Manuel Rigüero Escoto y la empresa denominada Estación de Servicios APV, SA de CV, pasado ante la fe del notario público 102 de Guadalajara, Jalisco.

66. Copia certificada de la boleta registral 199841 a nombre del titular Estación de Servicios APV, SA de CV, expedida por el licenciado José Luis Lozano Cadena, firma por delegación de facultades mediante acuerdo delegatorio número DG/055/2014, respecto del inmueble ubicado en la parcela 103 Z4 P2/6 y lo construido, perteneciente al ejido General Lázaro Cárdenas.

67. Copia certificada del oficio 0404/2016/148 del 18 de febrero de 2016, firmado por la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al jefe de la Unidad de Patrimonio, que contiene la información ya citada.

68. Copia certificada del oficio 1100/DOPJ/2-1173 del 13 de septiembre de

2016, firmado por el director de Obras Públicas del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al jefe de Unidad de Patrimonio, mediante el cual se le solicitó un levantamiento topográfico de la fracción de terreno de propiedad privada que va a entregar las áreas de cesión para destinos.

69. Copia certificada de la licencia de urbanización 11214/FRAC/2014/2-1676, Expediente 579, del 27 de noviembre de 2014, a nombre de Nogales Parque Industrial, firmada por el director general de Obras Públicas, y el director de Control del Ordenamiento Territorial, ambos del Ayuntamiento de Zapopan, del que se aprecia lo siguiente:

... El presente acto administrativo es emitido en estricto acatamiento a lo ordenado en la sentencia ejecutoria que resuelve el juicio 522/2014, promovido por el C. Javier Cordero Staufert en carácter de administrador general único de la empresa denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV”, en el que la Sexta Sala Unitaria del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, ordena a través del acuerdo de fecha 3 de noviembre de 2014, “...emitir la propuesta de cobro u orden de pago, respecto de los metros cuadrados totales que si es factible urbanizar del terreno en comento de acuerdo a los planos anexos, lo anterior para que la autoridad mencionada, otorgue a la parte actora, la licencia correspondiente para “Obras de urbanización y edificación simultánea”... (sic).

Expuesto a lo anterior, a través de este instrumento público se emite la Licencia de Urbanización relativa a la autorización para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación simultánea del desarrollo denominado “Nogales Parque Industrial”, ubicado en Carretera Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso del fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al fraccionamiento Diana Natura, con una superficie de 108,974.63 m<sup>2</sup>, (superficie libre de afectación por la suspensión ordenada por el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo, en el Estado de Jalisco, dentro del Juicio de Amparo 2460/2013), en esta jurisdicción municipal, en el cual se desarrollará el uso comercial y de servicios distrital intensidad media (CS-D3), inscrito dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano ZPN-9 “Base Aérea- El Bajío”, siendo importante precisar, tal como se advirtió en líneas precedentes, que el mismo es expedido en estricto cumplimiento a lo ordenado por la Sexta Sala Unitaria de lo Administrativo, a través de la sentencia que pone fin al procedimiento Administrativo de Afirmativa Ficta expediente 522/2014.

Vista para resolver la solicitud que presenta el C. Javier Cordero Staufert en carácter de administrador general único de la empresa denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV”, relativa a la expedición de la licencia para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación simultánea del predio ubicado en



Carretera Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso del fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al fraccionamiento Diana Natura, con una superficie de 108,974.63 m<sup>2</sup>, (superficie libre de afectación por suspensión ordenada por el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo en el Estado de Jalisco, dentro del Juicio de Amparo 2401/2012), en el municipio de Zapopan, Jalisco, en el que se llevará a cabo el desarrollo denominado “Nogales Parque Industrial”, con uso comercial y de servicio distrital intensidad media (CS-D3), inscrito dentro del plan parcial de desarrollo urbano, subdistrito urbano ZPN-9 “Base Aérea -El Bajío.

[...]

Considerando:

Que por requerimiento ordenado en la Sentencia definitiva y que pone fin al procedimiento especial de afirmativa ficta 522/2014, dictado por la Sexta Sala Unitaria del Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco, esta dependencia otorgará licencia de urbanización para la ejecución de las obras que deberán ser en el estricto apego y bajo la responsabilidad del director responsable y propietario, debiendo cumplir para su ejecución con todas las observaciones emitidas por las dependencias y áreas involucradas en el control de los servicios públicos.

De no ser así, se procederá a la suspensión de las obras, así como a la debida sanción al director responsable.

Una vez cumplimentando lo establecido en los artículos 257 y 258 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, vigente, esta dependencia otorgará licencia de urbanización para la ejecución de la obra que deberán ser en el estricto apego y bajo responsabilidad del director responsable y propietario, debiendo cumplir para su ejecución con todas las observaciones emitidas por las dependencias y áreas involucradas en el control de los servicios públicos.

Acuerdos:

Primero.- Se declara procedente la solicitud a estudio presentada por el C. Javier Cordero Staufert en carácter de administrador general único de la empresa denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV”, en virtud que el mismo es expedido en estricto cumplimiento a lo ordenado por la Sexta Sala del Tribunal de lo Administrativo, a través de la Sentencia que pone fin al procedimiento administrativo de afirmativa ficta expediente 522/2014.

[...]

Séptimo.- Con fundamento en lo establecido en los artículos 136 y 140 del Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco y el artículo 259 del Código Urbano para el Estado de Jalisco vigente, el urbanizador debe ejecutar las áreas de cesión para destinos con una superficie de 38,818.79 m<sup>2</sup>, así como garantizar las obras de equipamiento con superficie de 1,089.75 m<sup>2</sup> de construcción.

Octavo.- La presente licencia, se otorga sin menoscabo de los permisos licencia, autorizaciones o concesiones que en términos de la legislación federal ambiental vigente deben de obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades.

Noveno.- El urbanizador con fundamento en el artículo 275 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, desarrollará la superficie de 108,974.63 m<sup>2</sup>, (superficie libre de afectación por la suspensión ordenada por el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo, en el Estado de Jalisco, dentro del Juicio de Amparo 2460/2013), por lo que deberá ejecutar las obras de urbanización con estricto apego a los lineamientos de carácter técnico emitidos para tal fin, los cuales constituyen el proyecto definitivo del desarrollo.

Décimo.- Con fundamento en lo señalado en el artículo 239 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se autoriza la realización de las obras de urbanización y edificación simultánea...

70. Copia certificada de los oficios 0405/1.3/2016/3042, 0405/1.3/2016/3043, 0405/1.3/2016/3044, 0405/1.3/2016/3045, 0405/1.3/2016/3046, 0405/1.3/2016/3047, 0405/1.3/2016/3048, y 0405/1.3/2016/3049, del 28 de noviembre y 5 de diciembre, todos de 2016, firmados por el secretario del Ayuntamiento de Zapopan, dirigidos al jefe de Unidad de Patrimonio, al director de Ordenamiento Territorial, al entonces síndico municipal, al director jurídico consultivo, al director de Catastro, al director de Enlace con el ayuntamiento, al tesorero municipal y a la directora de ingresos, respectivamente, mediante los cuales se dio cumplimiento a la sesión ordinaria del 28 de noviembre anterior, donde se autorizó la permuta con el C. Javier Cordero Stauffert.

71. Copia certificada del dictamen y propuesta de Comisiones del Ayuntamiento de Zapopan, registrado con el expediente 192/15, donde resuelve la solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos de la acción urbanística “[...]”, aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2016 y firmado por los integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, Hacienda, Patrimonio y

Presupuestos, y de Recuperación de Espacios Públicos, el cual contiene los siguientes antecedentes:

... 1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 20 de noviembre de 2015, se dio cuenta con la solicitud formulada por el C. Javier Cordero Stauffert, por su propio derecho y en su carácter de Administrador General Único de “Promotora y Desarrolladora Tesistán III”, SA de CV; mediante la cual solicita que el Ayuntamiento estudie y en su caso, autorice permutar las áreas de cesión para destinos a que está obligada a otorgar la sociedad “Promotora y Desarrolladora Tesistán III”, SA de CV; derivada el trámite de Uso de Suelo “Comercial y de Servicios Distrital Intensidad Alta”, sustentado en el Dictamen de Trazo, Uso y Destinos Específicos expediente número DICT/2014/0980, emitido el 11 de agosto de 2014, respecto del inmueble ubicado en la [...] s/n y [...] s/n, 107.00 metros al norponiente de la [...], entre ésta y la [...], colindante al [...]; con una superficie de 47,746.73 [...] por lo que las áreas de cesión para destinos ascienden al 13% de la superficie a desarrollar (bruta), lo que es igual a 6,207.07 m<sup>2</sup> [...] lo anterior, de conformidad a los porcentajes que señala el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Manifestando el particular que comparece por su propio derecho y en su carácter de Administrador General Único de la sociedad “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV., a subrogarse la obligación del otorgamiento de las áreas de cesión, mismas que proponen otorgar en el predio ubicado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Rancho Contenido, entre éste y el ingreso al fraccionamiento Diana Natura, en virtud de ser propietario en copropiedad con la Inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV, predio con una superficie de 127,650.460 m<sup>2</sup> y respecto del cual ya se ha deslindado una superficie de 108,974.64 m<sup>2</sup>, en la cual se emplaza la acción urbanística denominada “Nogales Parque Industrial”, quedando disponible una superficie de 22,224.24 m<sup>2</sup> [...]

Solicitud que fue turnada para su estudio y dictaminación a las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, de Hacienda Patrimonio y Presupuesto de Recuperación de Espacios Públicos, asignándole la Secretaria de Ayuntamiento el número de expediente 192/15.

[...]

5. Mediante oficio número 0404/2015/5/555 de fecha 01 de diciembre de 2015, la Dirección de Integración y Dictaminación le solicitó a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, que informara cuáles son las obligaciones urbanísticas que tiene pendiente el inmueble ubicado en la [...] sin número y [...], al norponiente de la [...], entre ésta y la [...], colindante con el [...], derivadas del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, expediente número Dict/2014/0980 emitido el 11 de agosto de

2009, asimismo le solicitó la factibilidad y opinión de la solicitud de permutar las áreas de cesión.

6. En respuesta de lo anterior y en virtud de que la dirección competente para responder dichos cuestionamientos es la Dirección de Ordenamiento del Territorio, a través del oficio número 1111/DVOT/2016/2-0018 de fecha 19 de enero de 2016, dicha dirección manifestó lo siguiente:

*“... Con relación al expediente [...], del predio ubicado en [...] sin número y [...] sin número, se emitió la procedencia del Proyecto de Integración Urbana con los oficios 1111/2015/2-1087 y 1111/2015/2-1444/DPT, relativos al folio 37865 en donde se establecen los lineamientos para el uso comercial y de servicios distritales de intensidad alta (CS-D4), para el predio con superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup>, predio al que con fundamento en los artículos 175, 176 en su fracción II, 177, 178 y 179 fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, le aplica la obligación de otorgar una superficie de 6,207.02 m<sup>2</sup> de áreas de cesión para destinos, mismos que se pretenden garantizar, por un predio localizado en carretera a Nogales sin número 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Diana Natura, localizado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9, Base Aérea-El Bajío.*

*Sin embargo le informo que el proyecto del cual ya se aprobó el PIU (Proyecto de Integración Urbana), se encuentra actualmente en proceso de gestión del PDU (Proyecto Definitivo de Urbanización) Proyecto Ejecutivo con la intención de obtener la licencia de urbanización, respectiva, proyecto en el cual se están garantizando las áreas de cesión para destinos dentro del predio, por lo que la permuta ya no sería necesaria...”*

7. En virtud de lo manifestado por la Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante oficio número 0404/2016/149, de fecha 19 de febrero de 2016, la Dirección de Integración y Dictaminación, le informó a la dirección citada, que efectivamente ya se encuentra aprobado el Proyecto de Integración Urbana, pero la intención de los particulares es realizar la permuta de las áreas de cesión establecidas en dicho proyecto, por lo que de nueva cuenta le solicitó que informara si la permuta es factible, y si las áreas de cesión para destinos del predio obligado representan utilidad para el municipio o para la zona donde se ubica.

8. En respuesta a lo anterior, a través del oficio número 11214/P.URB/2016/2-0127, de fecha 03 de marzo de 2016, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, informó que el predio en el que se pretenden permutar las áreas de cesión, la licencia de urbanización fue otorgada en acatamiento a lo ordenado en la sentencia ejecutoria que resolvió el juicio 522/2014. Asimismo señaló que no se garantiza el libre acceso a las áreas de cesión de la acción urbanística otorgada con dicha licencia, debido a que el mismo está dentro de una superficie en suspensión otorgada por el Juzgado Tercero

de Distrito en Materia Administrativa y del Trabajo, y al mismo tiempo, estas áreas se encuentran situadas dentro del polígono del área natural protegida de La Primavera.

[...]

Consideraciones:

[...]

9. En virtud de los antecedentes, consideraciones y legislación aplicable, los suscritos, consideramos conveniente que el Ayuntamiento acepte la propuesta de permuta de las áreas de cesión de la acción urbanística [...], donde se está desarrollando el uso de suelo “comercial y de servicios distrital intensidad alta”, sustentado en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos expediente número DICT/2014/0980, emitido el 11 de agosto de 2014; respecto del predio rústico denominado Potrero de la Bolsa, situación al sur de Tesistán, sobre la [...] sin número, con una superficie de 4-71-83.32 hectáreas, en virtud desde que en el Proyecto de Integración Urbana (PIU), el desarrollador tenía contemplado la permuta de las áreas de cesión para destinos, tal y como se manifestó en el oficio número 1111/2014/2-1444/DPT de fecha 21 de septiembre de 2014, suscrito por el entonces Director General de Obras Públicas e Infraestructura, mediante el cual se declaró procedente el Proyecto de Integración Urbana (PIU), por lo que de conformidad al artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y a la factibilidad emitida mediante oficio número 1111/UVOT/2016/2-1371, de fecha 08 de noviembre de 2016, proponemos la permuta bajo los siguientes términos:

I. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera y no por vialidades.

II. La superficie de áreas de cesión para destinos que se propone como permuta, es el 13% respecto de la superficie bruta del predio de 47,746.73 m<sup>2</sup>, correspondiendo una superficie de 6,207.07 m<sup>2</sup> [...]

III. La superficie de las áreas de cesión para destinos que se propone permutar, está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9, Base Aérea-El Bajío como Área de Protección [...]

10. Asimismo, es necesario manifestar que existe en estudio de las Comisiones Colegiadas y Permanentes suscritas, otra solicitud de permuta de áreas de cesión para destinos (expediente 184/15) donde los particulares proponen que el municipio reciba las áreas de cesión de la acción urbanística “Servicios a la Industria y al Comercio, estación de servicio de combustible (gasolinera) centro comercial”, en el mismo inmueble que se plantea en el presente trámite, es decir de aprobarse ambas permutas,

este municipio, recibirá las áreas de cesión para destinos de dos acciones urbanísticas [...]

En consecuencia [...] los regidores integrantes de las Comisiones dictaminadoras nos permitimos someter a este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos concretos de:

Acuerdo:

Primero. Se autoriza una permuta con el C. Javier Cordero Stauffert por su propio derecho y en su carácter de administrador general único de la sociedad inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV, para efecto de que otorgue las áreas de cesión para destinos, correspondientes a la acción urbanística [...], donde se está desarrollando el uso de suelo “Comercial y de Servicios Distrital Intensidad Alta”, sustentado en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos expediente número DICT/2014/0980 emitido el 11 de agosto de 2014.

Asimismo, se reconoce la subrogación de la entrega de áreas de cesión para destinarlos por parte del C. Javier Cordero Stauffer, por su propio derecho y en su carácter de administrador general único de la sociedad Inmobiliaria Parque Industrial Nogales SA de CV...

72. Convenio de subrogación de obligaciones en materia urbana celebrado por “Promotora y Desarrolladora Tesistán III” SA de CV, e “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV, respecto del predio ubicado en la [...] s/n y [...] s/n, colindante con el [...] y que guarda relación con el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos expediente número DICT/2014/0980, donde establece la obligación de otorgar las áreas de cesión para destinos a razón del 13% de la superficie bruta del predio.

73. Oficio 0404/6/2016/421 del 3 de junio de 2016, firmado por la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al entonces síndico municipal, del que se aprecia lo siguiente:

... me permito hacer referencia al expediente 192/15, el cual contiene solicitud presentada por el C. Javier Cordero Stauffert, por su propio derecho y en su carácter de Administrador General Único de las Sociedades Mercantiles denominadas “Promotora y Desarrolladora Tesistán III”, Sociedad Anónima de Capital Variable e “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a efecto de que el Ayuntamiento solicite y en su caso autorice, bajo la figura jurídica de permuta, intercambiar las áreas de cesión para destinos a otorgar de la acción

urbanística a ubicarse en [...] sin número y [...] sin número, al norponiente de la [...], entre ésta y la [...], colindante con el [...], para que las mismas se ubiquen en una parte del predio localizado en la Carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura.

En virtud de lo anterior la suscrita solicité a la Dirección de Ordenamiento su opinión sobre la factibilidad de permutar las áreas de cesión; por lo cual dicha dirección a través del oficio número 11214/P.URB/2016/2.0127 de fecha 05 de marzo del año en curso, informó que sobre el predio que se pretenden permutar las áreas de cesión para destinos, es decir, el inmueble localizado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura, existe una suspensión ordenada por el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo, dentro del juicio de amparo 2401/2012; sin que fuera posible brindar mayor información al respecto, toda vez que nos manifiestan que no cuentan con la suspensión.

Para tal efecto es que me permito solicitarle sirva informar a esta Dirección lo siguiente:

- a) El estado procesal en el que se encuentra el juicio de amparo 2401/2012 en el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo.
- b) ¿Cuáles son los efectos de la suspensión que pesa sobre el inmueble señalado anteriormente?
- c) ¿Sería factible realizar la permuta a pesar de los efectos a que está sujeto el inmueble?
- d) Si es posible me remita copia simple del expediente 2401/2012 en el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo.
- e) Le pido manifieste cualquier información que pueda servir al respecto, así como su opinión.

Lo anterior para que los regidores integrantes de las Comisiones Dictaminadoras cuenten con los elementos necesarios para continuar con el estudio del asunto en comento...

74. Oficio 0520/2/2.2/4044/2015 del 21 de junio de 2016, firmado por el director jurídico contencioso del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la directora de Integración y Dictaminación, a través del cual le dio respuesta a su petición:

... se emite contestación [...] referente al juicio de amparo 2401/2012, tramitado en el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y del Trabajo, contestación

que se emite punto por punto, para quedar como sigue:

- En lo referente al inciso marcado como a), se informa que actualmente el juicio se encuentra sujeto a revisión en el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito con el número de revisión principal 436/2015, esto toda vez que las partes interpusieron dicho recurso en contra de la sentencia dictada el día dos de julio de dos mil quince, en donde por una parte sobreseyó el juicio y por otra concede el amparo y protección de la Justicia Federal a la quejosa.

- En relación al inciso marcado como b), la suspensión definitiva en su momento fue concedida para que “no se autoricen cambios de uso de suelo, concretamente para la industria ligera, mediana, pesada y de riesgo alto, sobre la zona que comprenden las áreas de los acuíferos y del bosque de “La Primavera” con base en los planes parciales de desarrollo urbano combatidos como acto reclamado, en el juicio de garantías...” sin embargo, mediante auto de fecha cuatro de diciembre de dos mil trece, el Juez de Distrito determinó que dicha medida cautelar dejó de surtir efectos desde esos momentos, toda vez que la parte quejosa no exhibió la garantía fijada, por ello, actualmente no tiene vigencia la suspensión concedida dentro de dicho juicio de amparo.

- Con lo que respecta a los incisos c) y e), debe decirse que no existe impedimento legal alguno derivado del juicio de amparo mencionado en su oficio, (2401/2012, sin embargo, existe una suspensión definitiva dictada dentro del juicio de amparo 2460/2013 tramitado ante el Juez Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo en el Estado de Jalisco, el cual es promovido por el Comisario Ejidal del Ejido “El Colly”, suspensión que actualmente se encuentra vigente y tiene los siguientes efectos:

*... para efecto de que el Presidente Municipal, Director de Obras Públicas y Director de Planeación y Desarrollo Urbano, todos del Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, Jalisco, no autoricen los cambios de uso de suelo, ni den autorizaciones de urbanización, licencias o permisos de edificación o construcción, ni otorguen certificados de habitabilidad que les sean solicitados en el área que comprenden los planes parciales de desarrollo urbano vigentes ZPN-9 Bajío y ZPN-11 Tesistán y que sean coincidentes sobre las áreas de transición de conservación ecológica, de protección a cauces y cuerpos de agua y de protección a acuíferos que se encuentren contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para Ordenamiento Territorial del Valle de Tesistán...*

Lo anterior se informa para efecto de que antes de emitir cualquier autorización, se verifique plenamente la suspensión concedida dentro de dicho juicio y no sea vulnerada la suspensión mencionada en el presente punto, cabe hacer mención que las autoridades que tienen los medios técnicos para delimitar exactamente la superficie



que abarca la suspensión, sería la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura o en su caso la Dirección de Ordenamiento del Territorio, esto para que se pueda verificar si el predio materia de la permuta que se pretende realizar, se encuentra dentro del polígono que abarca la medida cautelar suspendida.

- Ahora bien con lo solicitado en el inciso d), queda a su disposición para consulta el expediente interno del juicio de amparo 2401/2012 así como del juicio 2460/2013, que se encuentra bajo resguardo en el área de Amparos de la Dirección Jurídica Contenciosa de este municipio, para cualquier duda al respecto...

75. Oficio 0404/6/2016/444 del 27 de junio de 2016, firmado por la directora de Integración y Dictaminación del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido al director de Ordenamiento del Territorio, del que se aprecia lo siguiente:

... En referencia al expediente 192/15, el cual contiene solicitud presentada por el C. Javier Cordero Staufert [...] a efecto de que el Ayuntamiento estudie y en su caso autorice bajo la figura jurídica de permuta, intercambiar las áreas de cesión para destinos a otorgar de la acción urbanística a ubicarse en [...] sin número y [...] sin número [...] colindante con el [...], para que las mismas se ubiquen en una parte del predio ubicado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura.

En virtud de lo anterior, es necesario manifestar los siguientes antecedentes.

[...]

- Por lo que respecta a si jurídicamente es posible realizar la permuta, informa que no existe impedimento legal alguno derivado del juicio de amparo 2401/2012, sin embargo existe una suspensión definitiva dentro del juicio de amparo 2460/2013 tramitado ante el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa y de Trabajo en el Estado de Jalisco [...]

En virtud, de lo anterior es que me permito solicitarle que informe a esta Dirección si el predio sobre el que pretenden permutar las áreas de cesión, es decir, el inmueble localizado en la Carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al Fraccionamiento Rancho Contento, entre éste y el ingreso al Fraccionamiento Diana Natura está contemplado dentro del polígono de suspensión que se dictó en el Juicio de Amparo número 2460/2013...

76. Oficio 11214/P.URB/2016/2-391 del 4 de julio de 2016, firmado por el director de Ordenamiento del Territorio del Ayuntamiento de Zapopan,

dirigido a la directora de Integración y Dictaminación, donde en respuesta a su petición, le comunicó que el área calificada para dar información precisa de los juicios de amparo promovidos ante el municipio, era la Sindicatura Municipal.

77. Oficio 1111/UVOT/2016/2-1371 del 8 de noviembre de 2016, firmado por el director de Ordenamiento del Territorio del Ayuntamiento de Zapopan, dirigido a la directora de Integración y Dictaminación, del que se aprecia la siguiente información relacionada con la permuta de las áreas de cesión para destinos relacionada con el expediente [...]:

... Al respecto le informó lo siguiente, habiendo analizado la propuesta de permutar las áreas de cesión para destinos que se generan en el predio de estudio, con superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup> y uso Comercios y Servicios Distritales Intensidad Alta (CS-D4) con fundamento en lo dispuesto en la fracción II del artículo 176, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, le aplica la obligación de otorgar el 13% de su superficie bruta como área de cesión para destinos (es decir 6.207.02 m<sup>2</sup>) la propuesta es por un predio localizado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Diana Natura, mismo que es propiedad del señor Javier Cordero Stauffert, Administrador General Único de la persona jurídica denominada “Inmobiliaria Parque Industrial Nogales” SA de CV, con superficie total de 129,182.031 m<sup>2</sup> [...] del cual se deslindaron 108,974.63 m<sup>2</sup> [...] que corresponden a la acción urbanística comercialmente denominada “Nogales Parque Industrial”, motivo por el cual existe superficie suficiente que puede ser sujeta de la citada permuta.

Con base en lo anterior y además, con fundamento en lo que disponen los artículos 175, 176 en su fracción II, 177 en su fracción II, 178 y 179, en su fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como en lo dispuesto por los artículos 3 y 4 en sus fracciones III y XI del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, Jalisco, y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo y considerando de manera específica que:

1. Se propone como permuta una superficie localizada dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera y no por Vialidades.
2. La superficie de Áreas de Cesión para Destino que se propone (como permuta) es respecto del total del predio de: 47,746.32 m<sup>2</sup> [...]
3. La superficie de Áreas de Cesión para Destinos que se propone (como permuta) está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-9

Base Aérea-El Bajío, como Área de Protección Ambiental. En ese sentido, la permuta se ajusta a la preceptiva de la fracción III del artículo 177 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

4. Para efecto de cuantificar los términos del intercambio de las Áreas de Cesión para Destinos, se propone que el municipio establezca los parámetros de valuación que se derivan de dicha obligación; en ese sentido, la superficie en cuestión se otorgará y escriturará a favor de éste, en el momento en que el municipio así lo indique.

5. Para efecto de la presente permuta, es necesario recabar el acuerdo del Ayuntamiento, por lo que su solicitud deberá ser enviada al mismo, acompañada del presente oficio, así como de los documentos necesarios y del plano adjunto que indica la ubicación del inmueble del que se pretende aportar la fracción requerida para las Áreas de Cesión para Destinos (ACD).

6. Al no estar en el supuesto de un uso habitacional, la permuta es factible respecto del 100% [...] del total de las Áreas de Cesión para Destinos.

7. No se propone como Áreas de Cesión para Destinos un pago en efectivo, sino la superficie de un inmueble conforme al valor comercial de terreno urbanizado, basado en los avalúos correspondientes.

De lo antes expuesto y jurídicamente fundado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, le informo, que se cumple con la totalidad de los preceptos establecidos, por lo cual la permuta solicitada es procedente, siendo importante manifestar que el predio ofrecido en permuta se localiza en el Centro de población que se integra por los 12 distritos urbanos.

Ahora bien y con relación a sus cuestionamientos específicos le indico, que la permuta es factible, que el predio generador de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos se encuentra contenido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán” y el predio que se pretende aportar en permuta se encuentra en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN “Base Aérea-El Bajío”...

78. Oficio 2821/DIF.DEG.I.R.-1433/2018 firmado por el director técnico de Gestión Integral de Riesgos de la Coordinación de Protección Civil y Bomberos de Zapopan, a través del cual remitió diez notificaciones de visita así como dos actas de visita de verificación, realizadas a las viviendas ubicadas en [...], colindantes con las naves industriales. Las verificaciones practicadas a los dos domicilios arrojaron de forma coincidente la siguiente observación técnica:

[...]

Se trata de una casa habitación de 2 plantas que se encuentra colindante al área de maniobras de camiones de carga de una nave industrial.

Se han generado múltiples molestias debido a la cercanía que provoca vibraciones, ruido y contaminación.

Al momento de la visita los daños no se observan, no comprometen la estabilidad de la estructura; sin embargo, se recomienda estar en monitoreo constante y en caso de detectar la aparición de daños de consideración dar aviso a esta Coordinación Municipal de Protección Civil y Bomberos...

### III. MOTIVACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

La CEDHJ tiene como finalidad esencial la defensa, protección, estudio y divulgación de los derechos humanos. Sus principios de actuación se hallan previstos tanto en la Constitución federal como en la del estado de Jalisco, por lo que resulta competente para conocer de violaciones de derechos humanos de índole administrativa, atribuidas a servidores públicos en funciones, de acuerdo con los artículos 1º, 2º, 3º y 4º, fracción I, así como 7º y 8º de la ley que rige este organismo.

Del análisis de los hechos aquí reclamados, de los informes rendidos por las autoridades involucradas, así como de los indicios y medios de prueba que integran el expediente de queja materia de esta Recomendación, la CEDHJ determina que fueron violados en perjuicio de la (quejosa), así como de otras 137 personas condóminas del desarrollo habitacional denominado Residencial Valle Norte, del municipio de Zapopan, sus derechos humanos a la legalidad y seguridad jurídica, en relación con el ejercicio indebido de la función pública, por personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan.

La (quejosa), y otros 137 habitantes del desarrollo [...], se inconformaron en contra del licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, entonces presidente municipal; licenciada Ana Paula Virgen Sánchez, entonces secretaria particular; licenciado Gerardo “N” “N”, adscrito a la Secretaría Particular de Presidencia; del director de Obras Públicas; licenciado Luis David González

González, entonces director de Inspección y Vigilancia; arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González, director de Proyectos de Urbanización, y quien o quienes más resultaran responsables, dentro del Ayuntamiento de Zapopan, ya que señalaron que existían irregularidades en la construcción de unas naves industriales que se edificaban a un costado del número [...] de la [...], y con otro frente sobre la [...] de ese municipio, pues por una parte consideraron que se contraponía con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, ya que dichos trabajos se realizaron sobre una vialidad. Durante sus gestiones ante el Ayuntamiento de Zapopan, dirigieron diversos oficios al primer edil, quien dio respuesta tardía e incompleta a sus peticiones, lo que propició que los infractores avanzaran en la obra. Asimismo, informaron que solicitaron el apoyo de un regidor, quien al realizar la investigación advirtió que el permiso con el cual estaban operando resultó ser apócrifo, razón por la cual dio vista a la Contraloría Interna del municipio para su conocimiento. Finalmente, agregaron que no obstante que estas anomalías fueron advertidas por personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia, en ningún momento clausuraron la obra, lo que propició que ésta avanzara (punto 1 de Antecedentes y hechos).

Por su parte, el Ayuntamiento de Zapopan se pronunció a través de las siguientes autoridades:

- La contralora ciudadana informó que remitió el expediente original a la Sindicatura bajo el número de oficio 0900/3/16/659, a fin de que esa dependencia realizara la recuperación del espacio público, de conformidad con la normatividad aplicable. Remitió copia de los oficios 0900/3/16/659, 1100/DOPI/2016/2-599, 0900/7/16/588, 1901/2016/2615 y 0900/7/16/555.
- El director de Atención Ciudadana informó que en el sistema SIEBEL de esa dependencia se encontraron siete reportes relativos a la queja en mención, que fueron realizados a través de la página *web*, Facebook y vía telefónica (072) del Ayuntamiento de Zapopan, con números de folios 1-135471064, 1-133550174, 1-134537944, 1-132520294, 1-132271207, 1-132692024 y 1-132608944, de los cuales anexó copia certificada.
- El entonces síndico municipal comunicó que se requirió por informes a los titulares de las Direcciones de Obras Públicas e Infraestructura y de

Inspección y Vigilancia. Finalmente, comunicó que el arquitecto Óscar Gerardo Alfaro González no era funcionario de ese ayuntamiento.

- El entonces director de Inspección y Vigilancia informó que personal de esa dependencia realizó visita de inspección en el domicilio señalado por los quejosos y se elaboraron los apercibimientos con los folios 0098, 1103 y 2348, del 08 de enero, 11 de febrero y 4 de marzo de 2016, respectivamente; los citatorios con folios 0693, 1103 y 1504, del 23 de enero, 11 de febrero y 3 de marzo, de 2016; la orden de visita folio 1325 del 11 de febrero del 2016; y el acta de inspección con folio 3361 del 15 de marzo de 2016, mediante la cual se clausuraron los trabajos de edificación con la colocación de seis sellos oficiales con folios 0770 y 0771 hasta regularizar su situación. En todos los casos, los inspectores advirtieron que dicha obra carecía de las licencias de urbanización por 47 746.32 m<sup>2</sup>, y de edificación para dos naves industriales por 24 080.00 m<sup>2</sup>, la falta de planos autorizados, la bitácora de obra, y de la pancarta del director responsable de la obra. De la misma manera, observaron avances en la construcción, lo cual quedó asentado en sus actas.
- El jefe de la Unidad de Patrimonio, así como el director de Administración, informaron que el predio donde se construían las naves industriales no era propiedad municipal.
- El jefe de la Unidad de Construcción, en ausencia del titular de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, comunicó que la obra fue visitada el 20 de abril de 2016, lo que, previa verificación en los archivos de esa dependencia, se hizo del conocimiento de la Contraloría Ciudadana mediante oficio número 1100/DOPI/2016/2-536, que en los archivos de esa dependencia no obraba ninguna licencia número 11214-FRAC-2015-2-1652. De la misma manera, la Contraloría Ciudadana turnó al síndico municipal la queja mencionada y recomendó a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura que se abstuviera de emitir licencia de construcción.
- La entonces secretaria particular del presidente municipal, informó que el 9 de mayo de 2016, el director de Obras Públicas dirigió oficio a la contralora ciudadana, informándole que el predio materia de la presente queja no contaba con licencia de construcción; en la misma fecha el entonces director de Inspección y Vigilancia informó a la contralora municipal que la obra había

sido clausurada. El 16 de julio de 2016, el director administrativo comunicó que el predio referido no era propiedad municipal.

- El director de Ordenamiento del Territorio, informó que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, como fundamento legal publicado el 28 de septiembre de 2012, determinó el área donde se ubica el predio en cuestión como área de reserva urbana especial (ESP), área de reserva urbana a mediano plazo (RU-MP), área por restricción por paso de instalaciones especiales de aeropuertos (RI-AV), área de restricción por paso de infraestructura de vialidad propuesta (RI-VL), con frente a una vialidad principal (VP-18) denominada [...], a una vialidad colectora (VC-7) denominada [...] y a una vialidad colectora propuesta (VC-49) denominada [...], para el establecimiento de los usos: Mixto barrial intensidad alta; RU-ESP13-MP/MB-4 (13), (14); mixto distrital intensidad alta; RU-ESP13-MP/MD-4 (37), (38); habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta; RU-ESP13-MP/H4-H (11); habitacional plurifamiliar horizontal densidad media; RU-ESP13-MP/H3-H (12); área de restricción para la vialidad (RI-VL); y derecho de vía colectora propuesta: RI-VL (VC-49).

- La directora de Inspección y Vigilancia comunicó que posterior a la acción del 15 de marzo de 2016, se realizaron las siguientes actividades: el 22 de agosto de 2016 se elaboró el acta de inspección con folio 7948 por la violación de dos sellos de clausura con folios 0770 y 0771, se clausuraron los trabajos de edificación con los sellos de clausura con folios 1342 y 1344, y no se pudo cuantificar la superficie porque no permitieron el ingreso; el 7 de septiembre de 2016 presentaron la licencia de urbanización [...], por lo que se levantaron los sellos por presentar licencia de urbanización y continuaban clausurados los trabajos de edificación. El 8 de enero de 2017 se levantó el apercibimiento con folio 98; el 23 de enero de 2017 se dejó el citatorio con folio 693; el 3 de febrero de 2017 se visita la obra dejando el citatorio 4629; el 7 de febrero de 2017 se dejó el apercibimiento con folio 6086 por motivos de falta de licencia de edificación por 18000 m<sup>2</sup> cubiertos al 100%, planos autorizados por la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, bitácora de obra y pancarta con los datos de la obra y director responsable; y el 9 de marzo de 2017 se inspeccionó el domicilio señalado para dar seguimiento al apercibimiento con folio 6086, y se presentaron las licencias de edificación autorizadas el 8 de noviembre de 2016: CS/D-2943-16/O por 1,479.96 m<sup>2</sup> bodega 1; CS/D-2958-

16/O por 1,197.69 m<sup>2</sup> bodega 2; CS/D-2966-16/O por 1,651.40 m<sup>2</sup> bodega 3; CS/D-2960-16/O por 1,600.24 m<sup>2</sup> bodega 4; CS/D-2998-16/O por 2,752.81 m<sup>2</sup> bodega 5; CS/D-2996-16/O por 2,635.70 m<sup>2</sup> bodega 6; CS/D-3001-16/O por 2,403.16 m<sup>2</sup> bodega 7; CS/D-2969-16/O por 2,012.18 m<sup>2</sup> bodega 8; y alineamiento O/L-0670-16/S. Sin embargo, se apercibió con folio 7088 por tener cambio de proyecto original autorizado en la licencia CS/D-2966, al tener excedencia de construcción por 2,150.00 m<sup>2</sup>.

- El director de Actas, Acuerdo y Seguimiento remitió los expedientes 184/15 y 192/15, mediante los cuales las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, y de Recuperación de Espacios Públicos, resolvieron favorablemente en sesión ordinaria del ayuntamiento el 28 de noviembre de 2016, las solicitudes de permuta de áreas de cesión para destinos de “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y centro comercial”, así como de la acción urbanística “[...]”.

- Finalmente, la coordinadora general de Gestión Integral de la Ciudad informó que respecto a la vialidad VC-49, mediante oficio 1111/2015/2-1087 del 5 de agosto de 2014, la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura de este municipio declaró factible la solicitud de modificación de la estructura vial y consecuentemente la exención de la vialidad en comento; condicionado lo anterior al visto bueno de la Secretaría de Movilidad, mismo que fue favorable según consta en el dictamen SM/DGIV/DEP/PV/4720/2016 del 26 de julio de 2016.

Por lo anterior y acorde a los hechos descritos con anterioridad, sobre los motivos que originaron el presente expediente de queja ante este organismo defensor de los derechos humanos, la investigación de estos acontecimientos y la correspondiente recolección de evidencias giró en torno a las siguientes hipótesis:

1. Determinar si la construcción de las naves industriales, cumplió con los requisitos establecidos por la norma municipal y estatal; y

2. En caso de no ser así, valorar cuáles fueron las omisiones en que incurrió el personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia



del Ayuntamiento de Zapopan, al dejar de aplicar la normativa municipal y estatal.

### Derecho a la legalidad y seguridad jurídica

Este derecho, considerado por la doctrina como parte de los derechos civiles y políticos o de primera generación, atiende a que los actos de la administración pública y de la administración y procuración de justicia se realicen con apego al orden jurídico, a fin de evitar que se produzcan perjuicios indebidos en contra de las personas.

El bien jurídico protegido por el derecho a la legalidad es la observancia adecuada del orden jurídico por parte del Estado, entendiendo por éste la permanencia en un estado de disfrute de los derechos concebidos en el ordenamiento jurídico, sin que se causen perjuicios indebidos como resultado de una deficiente aplicación del derecho. Asimismo, este derecho tiene como sujeto titular a cualquier persona, por su generalidad e importancia.

El derecho a la legalidad compromete todos los actos de la administración pública con lo establecido en el orden jurídico, con el fin de evitar un menoscabo de los derechos de los ciudadanos.

Ahora bien, en lo referente a las condiciones de vulneración del bien jurídico protegido, encontramos una aplicación incorrecta de la ley, o en su caso, la no aplicación de ella, a pesar de la satisfacción del supuesto normativo y, además, un perjuicio contra el derechohabiente que tenga como causa precisamente la inadecuada u omisa aplicación del derecho.

Como estructura jurídica del derecho, el de la legalidad implica un derecho subjetivo consistente en la satisfacción de la expectativa de no ser víctima de una inadecuada u omisa aplicación de la ley que traiga como consecuencia un perjuicio. Como contrapartida, supone cumplir comportamientos obligatorios para la autoridad, sean éstos conductas de acción u omisión, y prohibir que se lleven a cabo.

Algunas de las características esenciales del derecho a la legalidad son que

debe estar debidamente fundado y motivado en una ley previa, y que además el mandato sea realizado por una autoridad competente, sin que la autoridad judicial o administrativa pueda realizar acto alguno que no esté previsto en la legislación como una atribución otorgada a dicha autoridad; y en caso de mandamiento, acto de molestia o restricción, deberá estar debidamente fundado y motivar la razón y objetivo.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, este derecho se encuentra garantizado y consignado en los artículos 14 y 16, mientras que en el caso que nos ocupa encuentra también fundamento en el artículo 109, fracción III, que a la letra dice:

Artículo 109. Los servidores públicos y particulares que incurran en responsabilidad frente al Estado, serán sancionados conforme a lo siguiente:

[...]

Se aplicarán sanciones administrativas a los servidores públicos por los actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones. Dichas sanciones consistirán en amonestación, suspensión, destitución e inhabilitación, así como en sanciones económicas, y deberán establecerse de acuerdo con los beneficios económicos que, en su caso, haya obtenido el responsable y con los daños y perjuicios patrimoniales causados por los actos u omisiones. La ley establecerá los procedimientos para la investigación y sanción de dichos actos u omisiones...

No sólo en la legislación interna se reconoce este derecho, también se encuentra previsto en los siguientes instrumentos internacionales:

Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, en su resolución 217 A (III), en París, Francia, y firmada por México el 10 de diciembre de 1948, que al respecto señala:

Artículo 7. Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación...

Artículo 8. Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo, ante los tribunales

nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución por la ley.

Artículo 10. Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones...

Artículo 12. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o correspondencia, ni de ataques a su honra o reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques...

Convención Americana sobre Derechos Humanos, suscrita en la Conferencia Especializada de Derechos Humanos convocada por la Organización de los Estados Americanos (OEA), realizada en San José, Costa Rica, del 7 al 22 de noviembre de 1969, aprobada por el Senado de nuestro país el 18 de diciembre de 1980, según decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de enero de 1981 y vigente en México desde el 24 de marzo de 1981 y en la cual se establece:

Artículo 11. Protección de la Honra y de la Dignidad

1. Toda persona tiene derecho al respeto de su honra y al reconocimiento de su dignidad.
2. Nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, en la de su familia, en su domicilio o en su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación.
3. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, aprobado por la Asamblea de la ONU, mediante resolución 2200 A (XXI), el 16 de diciembre de 1966, aprobado por el Senado de nuestro país el 18 de diciembre de 1980, ratificado por México el 23 de marzo de 1981, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de mayo de ese mismo año, en vigor en México desde el 23 de junio de 1981, que dispone:

Artículo 2.

1. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a respetar y a garantizar a todos los individuos que se encuentren en su territorio y estén sujetos a su jurisdicción los derechos reconocidos en el presente Pacto, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

2. Cada Estado Parte se compromete a adoptar con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones del presente Pacto, las medidas oportunas para dictar las disposiciones legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos los derechos reconocidos en el presente Pacto y que no estuviesen ya garantizados por disposiciones legislativas o de otro carácter.

3. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a garantizar que:

a) Toda persona cuyos derechos o libertades reconocidos en el presente Pacto hayan sido violados podrán interponer un recurso efectivo, aun cuando tal violación hubiera sido cometida por personas que actuaban en ejercicio de sus funciones oficiales;

b) La autoridad competente, judicial, administrativa o legislativa, o cualquiera otra autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado, decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso y a desarrollar las posibilidades de recurso judicial;

#### Artículo 3.

Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a garantizar a hombres y mujeres la igualdad en el goce de todos los derechos civiles y políticos enunciados en el presente Pacto.

#### Artículo 14.

1. Todas las personas son iguales ante los tribunales y cortes de justicia. Toda persona tendrá derecho a ser oída públicamente y con las debidas garantías por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido por la ley, en la substanciación de cualquier acusación de carácter penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos u obligaciones de carácter civil...

Dentro de las modalidades del derecho humano a la legalidad se encuentra el derecho al debido funcionamiento de la administración pública, y algunas formas de la violación de este derecho las constituyen el ejercicio indebido de la función pública, siendo aplicable en el presente caso lo que señala la Ley de

Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco, vigente en la fecha en que ocurrieran los hechos violatorios de derechos humanos aquí indagados; y actualmente la Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco, vigente a partir del 27 de septiembre de 2017.

Previo a entrar al estudio y análisis de las dos hipótesis planteadas, este organismo considera oportuno señalar que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”,<sup>1</sup> así como en el mapa D-6 (punto 37 de evidencias), se describía la vialidad colectora propuesta denominada [...], detallada en dicho instrumento con la clave VC-49, tramo que comprende entre la [...] y la [...], misma que cruzaba justo por en medio del terreno afecto a la presente recomendación, cuya superficie asciende a 47,746,73 m<sup>2</sup> —como se muestra en el mapa siguiente— y que según información proporcionada por la Unidad de Patrimonio y la Dirección de Administración, del Ayuntamiento de Zapopan, el predio donde se construyeron las naves industriales no era propiedad municipal (punto 16 de antecedentes y hechos).



**Ilustración 1 MAPA D-6. Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 "Tesistán"**

El proyecto de la vialidad propuesta (VC-49) descrita en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, no pudo materializarse de acuerdo a las siguientes acciones legales realizadas por el

<sup>1</sup> Consultado el 24 de junio de 2018, en el portal <https://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/distrito-zpn11/>

propietario del inmueble aludido:

a) En primer término, de conformidad con la fracción II, del artículo 167 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en referencia al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Dict/2014/0980, solicitó la homologación de la superficie total del inmueble ubicado en [...] sin número y la [...], con el uso de suelo “comercios y servicios distrital”.

El Ayuntamiento de Zapopan, mediante oficio 1111/2015/2-1107/DPT del 31 de julio de 2015, firmado por el entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, le notificó al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, como procedente su solicitud para la homologación del uso: Comercios y Servicios Distritales Intensidad alta para la superficie total del inmueble, toda vez que el uso era compatible y se trataba de una misma clasificación (punto 44, incisos b y e, de evidencias).

b) En segundo término, solicitó la reconsideración al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos Dict/2014/0980, en lo relativo a la estructura vial planteada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesisán”, concretamente la vialidad VC-49, que afectaba el predio de su propiedad con una superficie de 47,746.43 m<sup>2</sup> localizado en la [...] sin número, 107.00 metros al norponiente de la [...], entre ésta y la [...]; lo anterior debido a que lo dividía en dos fracciones y con ello provocaba su subutilización; asimismo, solicitó la permuta de las áreas de cesión para destinos del inmueble.

El Ayuntamiento de Zapopan, mediante oficio 1111/2015/2-1087/DPT del 5 de agosto de 2015, firmado por el entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, que dirigió al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV (punto 44, inciso c, de evidencias), informó la factibilidad a sus dos peticiones, para lo cual le comunicó lo siguiente:

- Que en relación a la estructura vial propuesta con el rubro (VC-49), concluyó que no era factible realizar la prolongación, siendo factible su exención, toda vez que con las prolongaciones de los viales (VC-49 y VC-9)

propuestos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesistán”, se resolvía de manera integral el tránsito que se produce en dicha zona. Advirtió que se generaban dos puntos de conflicto vial adicionales a los localizados entre el Parque Industrial Tesistán y cruce con Carretera a Colotlán, en una longitud aproximada de 1,600.00 metros, circunstancia que implica una distancia de 86.00 metros entre el VC-9 y la VSc-8 (esta última con una sección de 17.00 metros idéntica a la de la vialidad VC-9, y no una sección de 13.00 metros, como se indica en el plan municipal); y una de 142.00 metros entre la vialidad en cuestión VC-49 y la vialidad VSc-8, dando como resultado la formación de 3 puntos de conflicto vial en una distancia de 228.00 metros. Situación que va en contra de las disposiciones y criterios técnicos mediante los cuales se debe establecer las condiciones para que funcione adecuadamente la vialidad principal denominada [...], específicamente en lo relativo al espaciamiento entre vías colectoras que la intersectan, de conformidad con el Reglamento Estatal de Zonificación en su artículo 305, fracción IX, que establece como separación mínima para vías colectoras 400 metros. Lo anterior se encuentra corroborado con el dictamen de impacto vial elaborado por la Secretaría de Movilidad (punto 33 de evidencias).

- Y en lo relativo a la propuesta de permutar las áreas de cesión para destinos, que se deben otorgar al tenor de los artículos 175 y 176, fracción II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto del predio con superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup> y el uso Comercios y Servicios Distritales Intensidad Alta (CS-D4), localizado en la [...] sin número, 107.00 metros al norponiente de la [...], entre ésta y la [...], en el que se pretendía desarrollar bodegas, y en el que le correspondía otorgar el 13% de su superficie bruta —6,207.02 m<sup>2</sup>—, por un predio localizado en la carretera a Nogales sin número, 1.6 kilómetros al poniente del ingreso al fraccionamiento Diana Natura, propiedad también del administrador general único de Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, con superficie total de 129,182.031 m<sup>2</sup>, y del cual se deslindaron 108,974.63 m<sup>2</sup>, que correspondían a la Acción Urbanística comercialmente denominada: Nogales Parque Industrial, del cual se aprecia que existía superficie suficiente que podía ser sujeta a permuta.

En este tenor, el Ayuntamiento de Zapopan, de conformidad con las fracciones III y V, del artículo 177, del Código Urbano para el Estado de

Jalisco, declaró factible esta propuesta de permutar una superficie localizada dentro del Área de Protección Ambiental del Bosque de la Primavera — visible en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN-9 Base Área-El Bajío— y no por Vialidades, además de que ambos se encontraban localizados en el mismo centro de población (punto 44, inciso c, de evidencias). Sin embargo, para llevar a cabo esto, era necesario recabar el acuerdo del ayuntamiento, lo que sí pudo concretarse, como se advertirá renglones más adelante.

c) Como consecuencia de las gestiones anteriormente citadas, el entonces director general de Obras Públicas de Zapopan, mediante oficio 1111/2015/2-1444/DPT del 21 de septiembre de 2015, dirigido al administrador general único de la persona jurídica Inmobiliaria Parque Industrial Nogales, SA de CV, de conformidad con el artículo 257, fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, determinó como procedente el proyecto de integración urbana denominado “[...]”, por lo que quedó en condiciones de continuar con el trámite de revisión y autorización del proyecto definitivo de urbanización.

d) Los integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, y de Recuperación de Espacios Públicos del Ayuntamiento de Zapopan, en sesión ordinaria del 28 de noviembre de 2016, resolvieron los expedientes 184/15 y 192/15, relativos a las solicitudes de permuta de áreas de cesión para destinos de “Servicios a la Industria y al Comercio, Estación de Servicios de Combustible (gasolinera) y centro comercial”, así como de la acción urbanística “[...]”, respectivamente, en las que una vez que fueron analizados diversos documentos exhibidos por el interesado y propietario de los inmuebles, consideraron conveniente para ese municipio aceptar la propuesta de permuta de las áreas de cesión correspondientes (puntos 45 y 71 de evidencias).

De esta manera fue que se modificaron los Dictámenes de Trazo, Uso y Destino Específicos, expedientes Dict/09/0663 del 15 de mayo de 2009; y Dict/2014/0980 del 11 de agosto de 2014, así como lo establecido para esa zona en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano ZPN-11 “Tesisán”, en lo que se refería a la homologación de la superficie total del inmueble ubicado en [...] sin número y la [...], con el uso de suelo “comercios y servicios distrital”; su estructura vial propuesta con el rubro (VC-49), así



como la permuta de las áreas de cesión, que es el tramo donde originalmente se hubiera ubicado dicha vialidad. Estas gestiones fueron realizadas en apego a las disposiciones que contempla el Código Urbano para el Estado de Jalisco y que han quedado detalladas previamente.

Así las cosas y atendiendo al contenido de las propuestas de hipótesis indicadas previamente, del análisis de los hechos indicados en relación con las evidencias que obran en la queja materia de la presente Recomendación, se advierte que hubo responsabilidad del personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan (punto 13 de Antecedentes y hechos), pues durante los años 2016 y 2017, advirtieron en las diversas visitas que llevaron a cabo en el predio donde se construían las naves industriales, la omisión reincidente del constructor para regularizar las anomalías que fueron advertidas por los inspectores, y que consistieron en:

- Falta de licencia de urbanización para una superficie de 47,746.32 m<sup>2</sup>.
- Falta de licencia de edificación para dos naves industriales por 24,080.00 m<sup>2</sup>.
- Falta de planos autorizados.
- Falta de bitácora oficial.
- Falta de la pancarta con los datos del director responsable de la obra.

Mediante visitas de los días 8 de enero, 11 de febrero y 4 de marzo de 2016, el constructor fue apercibido para corregir las anomalías advertidas; y hasta el 15 de marzo del mismo año se llevó a cabo la clausura de los trabajos de edificación y la colocación de sellos de clausura con folios 0770 y 0771, lo cual fue simulado, como más adelante se señalará.

Posteriormente, con la información adicional que llegó ulterior al acuerdo del 31 de agosto de 2017 (punto 34 de Antecedentes y hechos), la directora de Inspección y Vigilancia de Zapopan, mediante oficio 1901/2016/1328 (punto 47, inciso c, de Antecedentes y hechos) comunicó que posterior a la visita de inspección del 15 de marzo de 2016, dicha dependencia realizó otras visitas:

- El 22 de agosto de 2016, se elaboró el acta de inspección con folio 7948 por la violación de los sellos de clausura con folios 0770 y 0771. Derivado de esto se clausuraron los trabajos de edificación con los sellos de clausura folios 1342 y 1344. En esta actuación se aclaró que no fue posible

cuantificar la superficie porque no les permitieron el ingreso.

- El 7 de septiembre de 2016, el constructor presentó licencia de urbanización 11214/P-URB/2016/2-0526, por lo que se levantaron los sellos de clausura, por presentar licencia de urbanización, pero continuaron clausurados los trabajos de edificación.
- El 8 de enero de 2017, se elaboró el apercibimiento con folio 98 derivado de un reporte ciudadano vía electrónica (siebel 132166104), pues al momento de la visita carecía de licencia de urbanización y licencia de edificación para dos naves industriales.
- El 23 de enero de 2017, se dejó citatorio con folio 693 en atención al apercibimiento con folio 98 y a los reportes ciudadanos vía electrónica (siebel 1326089 y 132692024), donde se concluye que presentaría los permisos otorgados por Obras Públicas el 26 de enero.
- El 3 de febrero de 2017, se visitó la obra para dejar el citatorio 4629.
- El 7 de febrero de 2017, se dejó apercibimiento con folio 6086 por motivos de falta de licencia de edificación por 18,000 m<sup>2</sup> cubiertos al 100%, de planos autorizados por la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, de bitácora de obra y de pancarta con los datos de la obra y director responsable.
- Y, el 9 de marzo de 2017, se realizó la inspección en el domicilio señalado para dar seguimiento al apercibimiento con folio 6086, y como resultado se presentaron las licencias de edificación: 1) CS/D-2943-16/O por 1,479.96 m<sup>2</sup> bodega 1; 2) CS/D-2958-16/O por 1,197.69 m<sup>2</sup> bodega 2; 3) CS/D-2966-16/O por 1,651.40 m<sup>2</sup> bodega 3; 4) CS/D-2960-16/O por 1,600.24 m<sup>2</sup> bodega 4; 5) CS/D-2998-16/O por 2,752.81 m<sup>2</sup> bodega 5; 6) CS/D-2996-16/O por 2,635.70 m<sup>2</sup> bodega 6; 7) CS/D-3001-16/O por 2,403.16 m<sup>2</sup> bodega 7; 8) CS/D-2969-16/O por 2,012.18 m<sup>2</sup> bodega 8; y 9) Alineamiento O/L-0670-16/S.

Las clausuras efectuadas por personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan los días 15 de marzo y 22 de agosto de 2016 no se realizaron con eficiencia y eficacia, toda vez que en ningún momento fueron colocados los sellos de clausura y, a

la par, los trabajadores de la obra continuaron laborando, con lo cual lograron un importante avance, circunstancias que además fueron detalladas por los propios inspectores del área, en sus actas respectivas. Más aún, en la visita del 7 de febrero de 2017 se pudo constatar la terminación de los trabajos irregulares en la obra, a pesar de estar clausurada.

El acto de simulación antes señalado no sólo fue advertido por los quejosos — quienes obviamente habitan en el condominio contiguo—, sino también por personal de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado y de esta defensoría de derechos humanos, lo cual además quedó registrado en material fotográfico y de video que obra agregado a la presente investigación (puntos 28 y 31 de antecedentes y hechos; 2, 5, 27 y 31 de evidencias).

Esta omisión se tradujo en 396 días en que el constructor pudo avanzar su obra, sin parar, ya que como se dijo anteriormente, en ningún momento fue material y legalmente clausurada. Tampoco hubo de parte de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, acciones de supervisión para cerciorarse de que los trabajos pararan, en cumplimiento a las órdenes legales de clausura, ya que avanzaron con total impunidad, sin que dicha autoridad municipal los frenara y sin ninguna sanción de por medio.

No pasa desapercibido para este organismo que según acta circunstanciada del 6 de septiembre de 2016, se apreció adherida a una de las dos hojas del portón de ingreso al predio multireferido, una calcomanía en color naranja de aproximadamente 20 centímetros de altura por 50 de largo, con la leyenda “clausurado” en color blanco; sin embargo, también pudo observarse que dicho aviso era apenas visible para el público en general, y por otro lado, no impedía el acceso a dicho inmueble, pues no abarcaba ambas hojas; tan es así que, la otra hoja del portón se encontraba abierta y en el interior se apreciaban laborando personas de la construcción (punto 31 de Evidencias).

Las evidencias recabadas por este organismo demuestran que personal del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, dejó de observar las obligaciones previstas en los artículos 2º, 3º, 162, 163, 164 y 203 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo —vigente en la temporalidad en que ocurrieron los hechos—; 2º, 7,

fracciones I, II, III y IV; 34; y 149, fracciones I, II, III y IV, del Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan; en relación con los diversos 48, fracción III y 49, fracción XVII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan, que textualmente señalan:

Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del municipio de Zapopan, y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo:

Artículo 2°. Se declara de orden público e interés social las normas contenidas en el presente Reglamento, el cual tiene por objeto la regulación y el control de cualquier excavación, explotación de bancos de materiales, reparación, acondicionamiento, edificación o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, social o privada; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo.

Artículo 3°. Corresponde al Municipio de Zapopan, Jalisco, el autorizar y supervisar las actividades a que se refiere el artículo anterior, por conducto de la Dirección General de Obras Públicas, así como la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento por conducto de la Dirección General de Inspección de Reglamentos.

Artículo 162. Es facultad de la Dirección el intervenir durante la ejecución de una obra, para verificar si los trabajos se efectúan conforme al proyecto y especificaciones autorizadas, así como verificar si cuenta con las normas de calidad en construcción vigentes, en caso contrario lo reportará a la Dirección General de Inspección de Reglamentos. El Director Responsable y/o propietario deben proporcionar la información que se solicite referente al desarrollo de los trabajos de las Obras a su cargo, así como copia de los resultados de los estudios, pruebas de calidad y demás datos que estime pertinente la Dirección.

Artículo 163. La supervisión de Obras quedará a cargo de los supervisores nombrados para tal efecto por parte de la Dirección. Estos, para fines de supervisión, podrán entrar en edificios no habitados previa identificación, en Obras en construcción. Mediante orden escrita y fundada de la Dirección, podrán penetrar en edificios habitados exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada, satisfaciendo en su caso los requisitos constitucionales necesarios. El visitado por su parte tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate, en caso de detectar alguna anomalía se apercibirá al propietario de la finca. Se reportará cotidianamente a la Dirección General de Inspección de Reglamentos la relación de fincas apercibidas para que obre en consecuencia.

Artículo 164. Es facultad de la Dirección General de Inspección de Reglamentos la de intervenir en cualquier momento durante la Ejecución de una Obra, verificar que

tenga la licencia correspondiente. La bitácora oficial de la Obra que registra el proceso de la misma, deberá ser firmada por los inspectores anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan. Si fuera el caso, al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, los artículos del reglamento que resulten violados y observando sobre el particular lo que dispone este Reglamento.

Artículo 203. Los Directores Responsables en Proyecto y en Ejecución de Obra de Edificación, así como Peritos Corresponsables, están obligados a colocar en lugar visible y de manera legible desde la vía pública desde la fecha en que se inicien los trabajos, de manera conjunta o por separado en pancartas de dimensiones mínimas de 45 por 60 centímetros: su nombre, profesión, número de registro como Director Responsable o Perito, área de responsabilidad o de corresponsabilidad, número de licencia de la Obra y domicilio oficial del predio.

## Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan:

Artículo 2. Las disposiciones del presente Reglamento y las normas técnicas que de este se deriven son de orden público e interés social y tiene por objeto regular los procedimientos para el control y ejecución de obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación, restauración o conservación, que se ejecute en propiedad pública, social o privada; Así como establecer los requisitos para la expedición de Licencias, permisos o autorizaciones a que se refiere el presente ordenamiento y para todo acto de ocupación y utilización del suelo.

Artículo 7. Son Facultades de la Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, a través de la Dirección de Inspección las siguientes:

I. Ordenar y realizar visitas de Inspección y vigilancia con el objeto de constatar el cumplimiento u observancia de lo dispuesto por el presente Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás ordenamientos legales aplicables;

II. Aplicar las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento;

III. Determinar mediante el procedimiento de inspección, las violaciones al presente ordenamiento;

IV. Ordenar el cumplimiento de las medidas de seguridad señaladas en el presente ordenamiento o cuando así lo dictamine la autoridad competente;

Artículo 34. Los propietarios por sí o por conducto de su representante legal deberán tramitar ante la Dirección la licencia correspondiente conforme a lo que establece el

presente ordenamiento para la realización o ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación, demolición, restauración, movimiento de tierras, excavación o restauración de cualquier genero [...] la Dirección expedirá la licencia, permiso o autorización de que se trate, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; y conforme a las normas establecidas en el Código Urbano, sus disposiciones reglamentarias, las normas específicas para la clasificación y el género respectivo como mínimo y se sujetarán a lo establecido en el presente Reglamento y demás leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables.

Artículo 149. Es obligación de quien haya obtenido alguna licencia referida en el presente Reglamento, el contar en todo momento durante la ejecución de la obra con los siguientes requisitos:

- I. Licencia de construcción original o en copia certificada;
- II. Pancarta con los datos de la obra y del director responsable, esto último según sea el caso;
- III. Planos autorizados en original o en copia certificada; y
- IV. Bitácora oficial de la obra.

Artículo 167. La Dirección y la Dirección de Inspección, podrán realizar las visitas de verificación y/o inspección en el ámbito de sus respectivas competencia, a efecto de constatar que en las obras de construcción, remodelación, demolición, movimiento de tierras, excavación, reparación o restauración, que se llevan a cabo en el Municipio en predios o construcciones particulares, o bien en la vía pública, se ajusten a las leyes, reglamentos y la normatividad aplicable, y en caso contrario, determinar las infracciones correspondientes, imponiendo al propietario, poseedor o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al presente Reglamento y la normatividad aplicable.

## Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan:

Artículo 48. La Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, tiene como objetivo impulsar el desarrollo de la Administración Pública Municipal mediante las diversas metodologías y modelos de gestión para la innovación y mejora de sistemas, optimización de recursos y procesos que permitan un eficiente desempeño, además de proporcionar servicios de calidad a la ciudadanía.

Para el despacho de los asuntos de su competencia, la Coordinación cuenta con las siguientes áreas: [...]

### III. Dirección de Inspección y Vigilancia...

Artículo 49. La Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, tiene como atribuciones las siguientes: [...]

XVII. La inspección y vigilancia permanente y organizada del cumplimiento de las leyes y reglamentos de aplicación municipal, adoptando para ello las medidas normativas, administrativas, técnicas y tecnológicas necesarias, que promuevan la legalidad, transparencia y objetividad de los actos de autoridad...

Asimismo, este organismo advirtió que en el proyecto definitivo de la construcción de las naves industriales, no se cuidó que se contemplaran acciones que previnieran a futuro las molestias que representarían para los habitantes del [...], de manera específica, el movimiento y tránsito constante de vehículos pesados a toda hora del día; así como también, que se establecieran mecanismos de prevención que controlaran los riesgos o evitaran el impacto de siniestros, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Jalisco, lo que así está sucediendo actualmente.

Estos actos de molestia son innecesarios para los quejosos, quienes han mencionado que en la construcción de las naves industriales no se edificó un muro medianero de los edificadores y dejaron el que existía y el cual corresponde al condominio, mismo que es de baja altura, lo que hubiera ayudado a disminuir daños a las estructuras de las fincas vecinas, a sus demás bienes y sus personas, así como el ruido y las vibraciones que generan los camiones.

Con motivo de las molestias denunciadas por las y los disconformes, este organismo solicitó las medidas cautelares 76/2018/II, mismas que fueron aceptadas por el Ayuntamiento de Zapopan y en respuesta a ello, el director técnico de Gestión Integral de Riesgos de la Coordinación de Protección Civil y Bomberos de Zapopan, mediante oficio 2821/DIF.DEG.I.R.-1433/2018, informó que en las verificaciones técnicas de riesgo que llevó a cabo personal de esa dependencia en dos domicilios, recomendó un monitoreo constante y en caso de detectar la aparición de daños de consideración dar aviso; lo anterior, debido a colinda con éstas el área de maniobras de camiones de carga y su cercanía provoca vibraciones, ruido y contaminación (puntos 10 y 11 de antecedentes y hechos; y 78 de evidencias).

En este orden de ideas, no escapa del análisis de estos hechos, la reclamación realizada por una (persona), quien hizo alusión a la consecuencia que generó el establecimiento de las naves industriales en el terreno contiguo al suyo, en cuanto al ruido y vibraciones causadas por las maniobras de vehículos de carga pesada a cualquier hora del día. Lo anterior ha causado, desde su construcción y puesta en funcionamiento, actos de molestia auditivos a los cuales se les conoce como *ruido urbano* o también *ruido ambiental*.

Para el análisis de la presente inconformidad, se debe establecer la semántica de sonido y ruido. El Diccionario de la Real Academia Española define el sonido como: "... la sensación producida en el órgano del oído por el movimiento vibratorio de los cuerpos, transmitido por un medio elástico, como el aire...";<sup>2</sup> mientras que ruido lo define como: "... el sonido inarticulado y confuso más o menos fuerte...".<sup>3</sup>

De este modo, mientras el sonido sería la sensación producida por un movimiento vibratorio (variable física y de carácter objetivo), el ruido es una sensación confusa de mayor o menor intensidad, inarticulada y molesta (variable de carácter subjetivo).

Con base en lo anterior, se puede señalar que el concepto de *ruido urbano* o también conocido como *ruido ambiental* debe ser entendido como el "sonido no deseado por el receptor", o como una "sensación auditiva desagradable o molesta". Estos conceptos se encuentran reconocidos desde el 4 de noviembre de 1996 por el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea en el documento denominado *Libro verde de la Comisión, sobre la política futura de lucha contra el ruido*<sup>4</sup>.

En dicho documento se describe que los efectos del ruido pueden variar de un individuo a otro. Sin embargo, el informe de la Organización Mundial de la Salud denominado "Guías para el Ruido Urbano"<sup>5</sup>, señala que el ruido puede

---

<sup>2</sup> Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española.*, 21ª edición, Madrid, Espasa, 1997.

<sup>3</sup> *Ibidem.*

<sup>4</sup> Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea, visible en línea: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=URISERV%3A121224>, consultado el 2 de julio de 2018.

<sup>5</sup> Documento de la Organización Mundial de la Salud, sobre Guías para el Ruido Urbano es el resultado de la reunión del grupo de trabajo de expertos llevada a cabo en Londres, Reino Unido, en abril de 1999. Se basa en



tener una serie de efectos nocivos directos para las personas expuestas a él, como alteraciones del sueño, efectos fisiológicos auditivos y no auditivos — básicamente cardiovasculares—, así como interferencias en la comunicación.

Dicho instrumento señala que a las molestias por el ruido se les conoce como “contaminación acústica”, considerada por la mayoría de la población de las grandes ciudades como un contaminante. Es decir, un sonido molesto originado por los humanos, automóviles, discotecas, centros nocturnos, industrias, etcétera.

Las consecuencias psicológicas, físicas, sociales y económicas que el ruido provoca en el hombre, de forma instintiva, aunque con frecuencias moduladas o inhibidas por la voluntad, incrementan el nivel de estrés, y pueden ser los siguientes:

- ▶ Malestar y estrés
- ▶ Trastornos del sueño
- ▶ Pérdida de atención
- ▶ Dificultad de comunicación
- ▶ Pérdida de oído
- ▶ Afecciones cardiovasculares
- ▶ Retraso escolar
- ▶ Conductas agresivas
- ▶ Dificultad de convivencia
- ▶ Costos sanitarios
- ▶ Baja productividad
- ▶ Accidentes laborales
- ▶ Pérdida de valor de los inmuebles
- ▶ Ciudades inhóspitas
- ▶ Retraso económico y social

Como puede observarse, la contaminación acústica tiene varias décadas en estudio y llega incluso a calificarse como causa de problemas de salud fisiológica y psicológica. En la presente queja, las maniobras de carga y descarga de los vehículos pesados que llegan a las naves industriales que se

---

el documento *Community Noise*, preparado para la OMS y publicado en 1995 por la Stockholm University y el Karolinska Institute.

ubican junto al condominio [...], han originado múltiples molestias a sus moradores, como el ruido y el posible daño a las estructuras de sus viviendas.

Todas estas circunstancias, sumadas a la falta de medidas tendentes a evitarlas —como lo sería la construcción de un muro medianero en el terreno que ocupan las naves industriales—, así como de mecanismos de prevención que controlaran los riesgos o evitaran el impacto de siniestros, por el movimiento en sus patios de vehículos de carga pesada y grandes dimensiones, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Jalisco, han llegado a afectar notablemente la calidad de vida de los vecinos.

En estas condiciones, se estima que el personal involucrado del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan no observó los principios éticos que rigen el servicio público, ya que dejaron de cumplir con la máxima diligencia el servicio que tenían encomendado, pues no dieron el debido seguimiento a la vigilancia que debieron haber realizado a las obras que se realizaban en el predio donde se construía una nave industrial ubicada a un costado del número [...] de la [...] ([...]), y con otro frente sobre la [...], en su cruce con la [...], municipio de Zapopan. Ante esa deficiencia, propiciaron que el particular que estaba construyendo de forma irregular, continuara con su actividad ilegal e irregular y con ello, violentara la reglamentación existente.

### *Reparación integral del daño*

Este organismo sostiene que la violación del derecho a la legalidad y seguridad jurídica, por un ejercicio indebido de la función pública, en perjuicio de los 138 agraviados y de los demás vecinos que resultaran afectados y son condóminos residentes del desarrollo[...] en Zapopan, constituye una violación de sus derechos y merece una justa reparación del daño de manera integral, como elemento fundamental para crear conciencia del principio de responsabilidad. Es una forma de enmendar una injusticia y un acto de reconocimiento del derecho de las víctimas y de las personas.

Es víctima de una violación de los derechos humanos toda persona que haya sufrido algún tipo de daño, ya sea físico, mental o emocional, pérdidas

económicas o menoscabo sustancial de sus derechos fundamentales, como consecuencia de acciones u omisiones que constituyan una violación manifiesta de las normas internacionales de derechos humanos. También comprenderá a la familia inmediata o a las personas a cargo de la víctima directa, así como a las personas que hayan sufrido daños al intervenir para prestar asistencia a víctimas en peligro, para impedir su victimización; según lo ha definido la ONU en su resolución 60/147, del 16 de diciembre de 2005, cuando la Asamblea General aprobó los Principios y Directrices Básicos sobre el Derecho de las Víctimas de Violaciones Manifiestas de las Normas Internacionales.

En el año 2000, el relator especial sobre el Derecho de Restitución, Indemnización y Rehabilitación de las Víctimas de Violaciones de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales, M. Cherif Bassiouni, presentó un informe final ante la Comisión de Derechos Humanos de la ONU, al cual adjuntó una propuesta de Principios y Directrices Básicos sobre el Derecho de las Víctimas de Violaciones de Derechos Humanos y del Derecho Internacional Humanitario a Interponer un Recurso y a Recibir Reparación (conocidos como *Principios van Boven-Bassiouni*).

Estos principios y directrices fueron aprobados en la citada resolución 69/147, y se describen en 13 secciones, con un total de 27 artículos:

- I. Obligación de respetar, asegurar que se respeten y aplicar las normas internacionales de derechos humanos y el derecho internacional humanitario.
- II. Alcance de la obligación.
- III. Violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y violaciones graves del derecho internacional humanitario que constituyen crímenes en virtud del derecho internacional.
- IV. Prescripción.
- V. Víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario.
- VI. Tratamiento de las víctimas.

VII. Derechos de las víctimas a disponer de recursos.

VIII. Acceso a la Justicia.

IX. Reparación de los daños sufridos.

X. Acceso a información pertinente sobre violaciones y mecanismos de reparación.

XI. No discriminación.

XII. Efecto no derogativo

XIII. Derecho de otras personas.

Para el presente caso en estudio, resulta pertinente señalar que dichos principios y directrices hacen referencia a la situación jurídica y los derechos de las víctimas, en particular de disponer de recursos y obtener una justa reparación, según lo previsto en sus artículos del 11 al 23. Las distintas formas de reparación, su alcance y contenido, que incluyen tanto las reparaciones monetarias como las no monetarias, las clasifica en restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición.

Ahora bien, la reparación integral del daño a las víctimas de violaciones de los derechos humanos constituye en gran medida la cristalización del sistema interamericano de derechos humanos.

El concepto de “reparación integral” tiene su fundamento en los artículos 62.3 y 63.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos,<sup>6</sup> y abarca la acreditación de daños en la esfera material<sup>7</sup> e inmaterial,<sup>8</sup> y el otorgamiento de medidas tales como: a) la investigación de los hechos; b) la restitución de

---

<sup>6</sup> Ratificada por México el 24 de marzo de 1981 y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de mayo de 1981.

<sup>7</sup> Se le conoce como la pérdida de ingresos, gastos médicos, los gastos incurridos en la búsqueda de la víctima ante el encubrimiento de las autoridades o la falta de investigación, y otros gastos de carácter pecuniario que son causados por la violación. Cfr. Julio José Rojas Báez, *La Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en materia de reparaciones y los criterios del proyecto de artículos sobre responsabilidad del Estado por hechos internacionalmente ilícitos*, en línea <http://www.corteidh.or.cr/tablas/R22050.pdf>

<sup>8</sup> Puede comprender tanto los sufrimientos y las aflicciones causados a las víctimas directas y a sus allegados, y el menoscabo de valores muy significativos para las personas, como las alteraciones, de carácter no pecuniario, en las condiciones de existencia de la víctima o su familia, *Ibidem*.

derechos, bienes y libertades; e) la rehabilitación física, psicológica o social; d) la satisfacción mediante actos en beneficio de las víctimas; e) las garantías de no repetición de las violaciones, y f) la indemnización compensatoria por daño material e inmaterial.

En uso de sus facultades, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sentado los siguientes criterios:

Respecto de la obligación de reparar el daño, resulta conveniente invocar el punto 25 de la obra denominada Repertorio de Jurisprudencia del Sistema Interamericano de Derechos Humanos, tomo II,<sup>9</sup> que a la letra dice: “Es un principio de Derecho Internacional, que la jurisprudencia ha considerado incluso una concepción general de derecho, que toda violación a una obligación internacional que haya producido un daño, comporta el deber de repararlo adecuadamente. La indemnización, por su parte, constituye la forma más usual de hacerlo”.

La obligación del Estado de reparar el daño se sustenta con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que enuncia:

Artículo 1°. [...]

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley...

El 9 de enero de 2013 se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* la Ley General de Víctimas, reglamentaria del citado artículo, en la que se establece que su objeto es reconocer y garantizar los derechos de las víctimas del delito y de violaciones de derechos humanos, en especial el derecho a la asistencia, protección, atención, verdad, justicia, reparación integral, debida diligencia y todos los demás derechos consagrados en ella, en la Constitución, en los tratados internacionales de derechos humanos de los que el Estado mexicano

---

<sup>9</sup> Centro de Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario, Washington College of Law, American University, Washington, 1998, pp. 729 y 731.

es parte y demás instrumentos de derechos humanos, según la fracción I de su artículo 2°.

Dicho ordenamiento define en el párrafo primero del artículo 4°, como víctimas directas a aquellas personas físicas que hayan sufrido algún daño o menoscabo económico, físico, mental, emocional, o en general cualquiera puesta en peligro o lesión a sus bienes jurídicos o derechos como consecuencia de la comisión de un delito o violaciones de sus derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

Cabe destacar que las víctimas tienen derecho a ser reparadas de manera oportuna, plena, diferenciada, transformadora, integral y efectiva por el daño que han sufrido como consecuencia del delito o hecho victimizante que las ha afectado o de las violaciones de derechos humanos que han sufrido, comprendiendo medidas de restitución, rehabilitación, compensación, satisfacción y medidas de no repetición, según lo establecido en el artículo 26 de la ley de referencia, y en su artículo 27 señala que la reparación integral comprenderá:

I. La restitución busca devolver a la víctima a la situación anterior a la comisión del delito o a la violación de sus derechos humanos;

II. La rehabilitación busca facilitar a la víctima hacer frente a los efectos sufridos por causa del hecho punible o de las violaciones de derechos humanos;

III. La compensación ha de otorgarse a la víctima de forma apropiada y proporcional a la gravedad del hecho punible cometido o de la violación de derechos humanos sufrida y teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso. Ésta se otorgará por todos los perjuicios, sufrimientos y pérdidas económicamente evaluables que sean consecuencia del delito o de la violación de derechos humanos;

IV. La satisfacción busca reconocer y restablecer la dignidad de las víctimas;

V. Las medidas de no repetición buscan que el hecho punible o la violación de derechos sufrida por la víctima no vuelva a ocurrir...

Asimismo, el 27 de febrero de 2014 se publicó en el periódico oficial *El Estado de Jalisco* la Ley de Atención a Víctimas del Estado de Jalisco, en la cual se estableció en su artículo 1° que dicho ordenamiento obliga a las

autoridades de los órdenes de gobierno estatal y municipal, así como a las instituciones y organismos según la competencia de cada una, a velar por la protección de las víctimas del delito y a proporcionarles ayuda, asistencia o reparación integral. Además, se estableció que las medidas de atención y protección serán proporcionadas por el titular del Poder Ejecutivo Estatal a través de la Comisión Ejecutiva Estatal de Atención a Víctimas, a la que corresponde poner en marcha los programas, lineamientos y procedimientos administrativos, a fin de que aquellas se hagan efectivas.

Esta CEDHJ reitera que la reparación del daño a las víctimas de una violación de los derechos humanos es un elemento fundamental para crear conciencia del principio de responsabilidad y enfrentar la omisión con la que las autoridades encargadas de garantizar el principio de legalidad y seguridad jurídica actúan.

En ese sentido, es facultad de la CEDHJ reclamar una justa reparación de los daños y perjuicios, conforme a lo que se ordena en el artículo 73 de la ley que la rige, y que refiere:

Artículo 73. Una vez agotadas las etapas de integración del expediente de queja, el visitador general deberá elaborar un proyecto de resolución [...] El proyecto de recomendación [...] deberán señalar las medidas que procedan para la efectiva restitución de los derechos fundamentales de los afectados y, en su caso, la reparación de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado.

En el presente caso, el personal responsable de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan vulneraron en perjuicio de los agraviados y de los vecinos que resultan afectados el derecho a la legalidad y seguridad jurídica, en relación con el ejercicio indebido de la función pública, según lo previsto en los artículos 16, décimo sexto párrafo; 21, cuarto párrafo; 27, tercer párrafo; 115, fracciones II, inciso a; y V, de la Constitución Política de Estados Unidos Mexicanos; 7º, décimo cuarto párrafo; 8º, cuarto párrafo; 77, fracción III; y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 94 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, los cuales encomiendan al municipio la aplicación y vigilancia de los reglamentos municipales, y en consecuencia, el Ayuntamiento de Zapopan, de manera objetiva y directa, se encuentra obligado a reparar los daños provocados, ya que no cumplió con la debida diligencia su deber de aplicar

con objetividad las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, vigente en el tiempo que acontecieron los hechos.

Para que un Estado que se precia de ser democrático, como el nuestro, cumpla con el fin de proporcionar debidamente los servicios públicos y atender al bien común de los ciudadanos, es preciso que sus autoridades, además de rendir cuentas por los actos realizados en representación del pueblo, acepten su responsabilidad por las acciones y omisiones en que incurran en el ejercicio de sus funciones y reparen los daños y perjuicios ocasionados por los servidores públicos a su cargo.

Por lo expuesto, y con fundamento en los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4º y 10º de la Constitución de Jalisco; 7º, fracciones I y XXV; 28, fracción III, 73, 75, 76, 77, 78 y 79 de la Ley de la CEDHJ; 109, 119, 120, 121 y 122 de su Reglamento Interior, esta Comisión emite las siguientes:

#### IV. CONCLUSIONES

El personal que aquí resulta responsable del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia del Ayuntamiento de Zapopan, fue omiso y negligente en aplicar con rigor el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco y Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, y simuló clausurar una obra que se estaba construyendo sin las licencias respectivas, lo que se tradujo en 396 días en que el constructor pudo avanzar ilegal e impunemente en la edificación de su obra; asimismo, hubo deficiencia en las acciones de supervisión sobre la clausura, pues a pesar de existir ésta, los trabajos no pararon y bajo la vista de los quejosos y de los inspectores involucrados, avanzaron con total impunidad, sin que la autoridad municipal los frenara o bien, impusiera una sanción, con lo que se violaron en perjuicio de los agraviados sus derechos humanos a la legalidad y seguridad jurídica, en relación con el ejercicio indebido de la función pública; por lo anterior es que se dictan las siguientes:



## Recomendaciones

Al licenciado Jesús Pablo Lemus Navarro, presidente municipal del Ayuntamiento de Zapopan:

Primera. Que se brinde a favor de las y los vecinos del [...] en Zapopan, como reparación integral del daño, todas aquellas acciones tendentes a garantizar el pleno restablecimiento de sus derechos, conforme a la Ley General de Víctimas y a la Ley de Atención a Víctimas del Estado de Jalisco. Lo anterior, como un acto de reconocimiento, atención y verdadera preocupación por las víctimas de violaciones de derechos humanos ocasionadas por servidores públicos de esa dependencia.

Segunda. Ordene a quien corresponda que realicen de manera urgente y eficaz estudios técnicos con la finalidad de que se determinen los riesgos estructurales que puedan estarse ocasionando a las fincas del [...], debido al movimiento de vehículos de carga pesada en las naves industriales que se ubican en el inmueble contiguo. En caso de detectarse problemas, deben analizarse las estrategias y soluciones que contribuyan a restituir a las víctimas en la situación en que vivían antes de que fueran violados sus derechos humanos. Lo anterior, con la participación de las Direcciones de Obras Públicas e Infraestructura, Protección Civil y Bomberos, Ecología y quien más juzgue conveniente, garantizando también y de forma permanente, la participación de las víctimas.

Tercera. Gire instrucciones al personal que tenga las atribuciones legales suficientes para que inicie, tramite y concluya un procedimiento administrativo en contra del personal que resulta involucrado del Área de Construcción de la Dirección de Inspección y Vigilancia de ese municipio, por las omisiones, deficiencias e irregularidades en el servicio en que incurrieron, tomando como base lo expuesto en la queja materia de esta Recomendación, ello al tenor de los artículos 62, 64 y 69 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco, vigente en la fecha en que sucedieron los hechos aquí indagados, o en su caso, los preceptos legales aplicables de la Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del

Estado de Jalisco. En caso de encontrar elementos que presuman responsabilidad judicial, se proceda conforme a derecho. Se hace hincapié que durante la sustanciación del procedimiento se garantice su derecho de audiencia y defensa.

Cuarta. Gire instrucciones al personal que tenga las atribuciones legales suficientes para que efectúe una investigación a fin de determinar si otros funcionarios públicos de la Dirección de Inspección y Vigilancia o de otras dependencias a su cargo, con su actuar u omisión, fueron complacientes al tolerar o permitir que avanzara la construcción de las naves industriales de manera indebida, a pesar de las clausuras impuestas, en la que se deberá determinar si es procedente el inicio, trámite y conclusión de un procedimiento de responsabilidad administrativa en contra de quienes resulten involucrados, debiendo considerar las evidencias y fundamentos expuestos en esta resolución.

Quinta. Gire oficio urgente a los directores de Inspección y Vigilancia, y de Obras Públicas del Ayuntamiento a su cargo, para que instruyan a todos los inspectores y personal bajo sus mandos, a que en lo sucesivo intensifiquen las inspecciones y visitas a inmuebles en construcción para verificar que cuenten con las licencias, requisitos y permisos para su edificación, y de no tenerlos, de manera legal y enérgica procedan a las respectivas clausuras y a vigilar el cabal cumplimiento de las mismas.

Sexta. Como garantía de no repetición, y con un enfoque transformador, en el ámbito de su competencia dedique esfuerzos encaminados a fortalecer las medidas de ayuda, protección, atención y asistencia, intensificando las inspecciones y proceda conforme a derecho, para que la violación de derechos humanos sufrida por las y los vecinos del [...] no vuelvan a ocurrir, como se prevé en la Ley General de Víctimas, evitando que en lo futuro se desarrollen otras edificaciones de grandes dimensiones sin contar con las licencias, requisitos y permisos que contemplan los Reglamento de Construcción y Urbanización para el municipio de Zapopan.

Esta Recomendación tiene el carácter de pública, por lo que esta institución deberá darla a conocer de inmediato a los medios de comunicación, según se establece en los artículos 79 de la ley que la rige y 120 de su Reglamento

Interior.

Con fundamento en los artículos 72 y 77 de la Ley de este organismo, se informa a la autoridad a quien se le dirige la presente Recomendación que tiene diez días hábiles, contados a partir de la fecha en que se le notifique, para que se pronuncie sobre la aceptación e informe de ello a este organismo y acredite dentro de los quince días siguientes su cumplimiento.

Las recomendaciones de esta Comisión pretenden ser un sustento ético y de exigencia para las autoridades y la ciudadanía en la resolución de problemas cotidianos que impliquen un abuso de las primeras y, por ello, una violación de derechos. Es compromiso de este organismo coadyuvar con las autoridades, orientarlas y exigirles que su actuación refleje la alta investidura que representan en un Estado constitucional y democrático de derecho.

Atentamente

Doctor Alfonso Hernández Barrón  
Presidente

Ésta es la última página correspondiente a la Recomendación 34/2018, la cual consta de 133 hojas, en su versión original.  
(La presente es la versión pública, la cual consta de 131 hojas.)