

## DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

---

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS y de RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento, el presente dictamen, el cual tiene por objeto estudiar y, en su caso, resolver la solicitud planteada por el C. Raúl Fletes López, quien se ostenta como Administrador General del Condominio Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo a fin de que le sean renovados el contrato de comodato CO-255/07-D y el contrato de concesión de servicios municipales CO-256/07-D, que fueron celebrados con el Municipio de Zapopan, Jalisco, el año 2007, para lo cual hacemos de su conocimiento los siguientes

### ANTECEDENTES:

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 29 de noviembre de 2013, se dio cuenta con la solicitud planteada por el C. Raúl Fletes López, quien se ostentó como Administrador General del Condominio Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo a fin de que le sean renovados el contrato de comodato CO-255/07-D y el contrato de concesión de servicios municipales CO-256/07-D, que fueron celebrados con el Municipio de Zapopan, Jalisco, el año 2007.

- A su petición anexó, la escritura pública número 2181, de fecha 23 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos Fernández Agraz, Notario Público número 33, de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, de la cual se desprende la protocolización del acta levantada por motivo de la asamblea general ordinaria del Condominio Tres Quinta del Federalismo llevada a cabo el día 7 de abril de 2013, y en la cual se acordó el nombramiento de Administrador al C. Raúl Fletes López, miembros de la Mesa Directiva como Presidente al C. Efraín Alvarado Chávez, como Secretario a la C. Sandra Leticia Campos Ruíz y como Tesorero a la C. María de la Paz García Marcelo, y al Consejo de Vigilancia, nombramientos que se desprenden en dicha acta.

- Copia del convenio de comodato CO-255/07-D, de fecha el 3 de septiembre de 2007, por medio del cual se le entregó al condominio el inmueble propiedad que se ubica en el condominio tres, en la manzana "E", con una superficie total aproximada de 2,231.16 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y uno punto dieciséis metros cuadrados).

- Copia del contrato de concesión de servicios municipales CO-256/07-D, de fecha 20 de septiembre de 2007, por medio del cual el Ayuntamiento concesionó los servicios públicos municipales que se prestan al interior del condominio: alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos, calles, parques y jardines y su equipamiento.

Ambos convenios tenían una vigencia de 5 años contados a partir de la firma de los contratos correspondientes, es decir, ambos se encuentran vencidos, toda vez, que suscribieron en el mes de septiembre del año de 2007.

2. Mediante oficio número 1462/0026/2014, de fecha 13 de enero de 2014, la Dirección de Patrimonio Municipal, informó que una vez revisados los archivos del Área de Inmuebles, y haber realizado una inspección física ocular al lugar, que no se tiene inconveniente de que se continúe con los trámites de renovación de los contratos.

3. La Dirección General de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número 1600/2014/0116, de fecha 14 de febrero de 2014, informó que en cuanto al contrato concesión CO-256/07-D, que los servicios invocados en el mismo, que corresponden a Alumbrado Público y Mantenimiento de Pavimentos, no se ha recepcionado queja alguna de los habitantes del Condominio Tres Quinta del Federalismo, por lo que no existe objeción para ratificar el multicitado contrato.

#### CONSIDERACIONES

1. Que para dar curso a la petición en cuestión, se recabó primeramente información que acreditara la certeza de la propiedad municipal, resultando que mediante escritura número 16,141, de fecha 25 de julio de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público número 8, de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, se corroboró la titularidad de las siguientes propiedades y vialidades de carácter municipal, las cuales se encuentran al interior del condominio Tres:

##### **Área de Cesión Municipal Número 3 Tres**

Identificada en el Plan Parcial de Urbanización con la inicial ACD1, se ubica en el condominio tres, en la manzana "E", con una superficie total aproximada de 2,231.16 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y uno punto dieciséis metros cuadrados) con las siguientes medidas y linderos:

Al Noroeste: en línea que va de Suroeste a Noreste en 14.68 m (catorce punto sesenta y ocho metros), quiebra al Sureste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noreste en 43.20 m (cuarenta y tres punto veinte metros), quiebra al Noroeste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noreste en 52.32 m (cincuenta y dos punto treinta y dos metros), con la calle Privada Lucas Alamán y área de estacionamiento del condominio;

Al Sureste: en 108.46 m (ciento ocho punto cuarenta y seis metros), con la calle Privada Ley Iglesias;

Al Noreste: en línea que va del Sureste al Noroeste, en 0.71 m (punto setenta y un metros), quiebra al Suroeste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noroeste en 31.20 m. (treinta y uno punto

veinte metros), quiebra al Noreste en 5.00 m (cinco metros), y vuelve al Noroeste en 1.58 m (uno punto cincuenta y ocho metros), con calle Privada Juan de O'Donoju y área de estacionamiento del condominio;

Al Suroeste: en 14.49 m. (catorce punto cuarenta y nueve metros), con cesión municipal vialidad número 3 tres, con calle Ley Iglesias.

**La calle y/o vialidad sujeta a la concesión es la siguiente:**

a) **Ley Iglesias:** Se ubica en el condominio 3 Tres de la Manzana "E", con una superficie total de 2,809.34 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados)

**2. Que el artículo 305 del Código Urbano del Estado de Jalisco, señala:**

*“Artículo 305. Las asociaciones de vecinos quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al municipio la concesión para administrar en forma total o parcial los servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:*

*I. La solicitud y resolución de la concesión se tramitará conforme a las leyes y reglamentos aplicables;*

*II. Si la concesión parcial o total para administrar los servicios públicos se resuelve con anticipación a la entrega y recepción de obras de urbanización, el representante legal de la asociación deberá concurrir al acto previsto en el artículo que antecede, a efecto de verificar la aceptación de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes; y*

*III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores.”*

**3. La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en el artículo 94 señala que se consideran entre otros, servicios públicos municipales el de alumbrado público; limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; y el de calles, parques y jardines y su equipamiento, sujetos a su prestación por particulares, mediante la figura jurídica de la concesión, según los artículos 103 y 104 del mismo ordenamiento, que a la letra señala:**

“Artículo 103. Los bienes y servicios públicos municipales, con excepción de los servicios de seguridad pública y policía preventiva municipal, previa autorización del Ayuntamiento, pueden ser materia de concesión a particulares, sujetándose a lo establecido por esta ley, las cláusulas del contrato de concesión y demás leyes aplicables.”

“Artículo 104. Para la concesión de bienes y servicios públicos municipales, cuando el Ayuntamiento no los concesione a personas jurídicas con funciones de representación ciudadana y vecinal, debe emitir una convocatoria suscrita por el Presidente Municipal y el funcionario encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, que debe publicarse en la Gaceta Municipal o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable, además de la publicidad que el Ayuntamiento considere conveniente.”

4. Con fecha de publicación del 4 de Noviembre de 2013, entraron en vigor los Lineamientos para Ejercer Control de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, de los cuales se desprende lo siguiente:

*1. Sólo se podrá autorizar el funcionamiento de controles de acceso a las siguientes personas jurídicas:*

*a) Las asociaciones civiles y **condominios** constituidos conforme al Código Civil del Estado de Jalisco; y*

*b) Las asociaciones vecinales, reconocidas formalmente por el Ayuntamiento.*

*En todos los casos las actas constitutivas deben de contener que su objeto social es la representación ciudadana y vecinal, la demarcación de un espacio territorial determinado.*

*Los miembros de las personas jurídicas señaladas, deberán radicar en la demarcación territorial que para el efecto se constituyan en su carácter de propietarios o poseionarios y deberán de representar a la mayoría de los predios que conforman dicha demarcación.*

*2. Acompañar acta de Asamblea de la asociación civil, condominio o asociación vecinal donde los integrantes solicitan la concesión y los controles de acceso.*

*3. Especificar la asociación civil, condominio o asociación vecinal, cómo prestará los servicios públicos (infraestructura, recursos humanos, materiales, periodicidad en su prestación y responsabilidades que asumen).*

Los supuestos legales señalados con anterioridad quedaron acreditados en las actas descritas en los antecedentes, y además por tratarse de una renovación de contrato la prestación de

los servicios se seguirán prestando de la forma y tiempos como se pactó en el contrato de concesión inicial.

*4. Sólo se pueden permitir el control de acceso en vialidades locales, para tal efecto la Dirección General de Obras Públicas otorgará la viabilidad de ejercer controles de acceso en cuanto a las vialidades públicas de la circunscripción territorial de la asociación civil, condominio o asociación vecinal.*

Mediante oficio número PVO/4269/2005, de fecha 7 de julio de 2005, que suscribió el Ing. Mónico Rosales Hernández, en su carácter de Director General de Infraestructura Vial, emitió el dictamen técnico correspondiente a la factibilidad para poder instalar los controles de acceso vehicular en las calles de Ley Lerdo y Ley Iglesias en el cruce de la calle Luis Quintero, dentro del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, dictaminando desde el 2005, que no tiene inconveniente en la colocación de los dispositivos de control de tráfico (plumas mecánicas o electrónicas), en las calles ya mencionadas, observándose para tal efecto las disposiciones señaladas en el documento citado, las cuales se observaron para la dictaminación del presente asunto, situación que prevalece, en virtud de ser un fraccionamiento consolidado al cien por ciento y cuyas características viales son las mismas, es decir es una vialidad local.

*5. A quien solicite la colocación de controles de acceso se le deberá de entregar en concesión los servicios públicos que al interior del área se presenten.*

Motivo del presente dictamen.

*6. El concesionario deberá colocar al frente de cada caseta de vigilancia y/o del inmueble en un lugar visible, una placa lo suficientemente legible a primera vista, que contenga la leyenda “Este predio es propiedad del Municipio de Zapopan, Jalisco y fue entregado en concesión a la asociación civil, condominio o asociación vecinal y administra los servicios públicos municipales del mismo, también concesionados, para fines de seguridad pública”, dicha placa será proporcionada por la autoridad municipal y contendrá un teléfono del municipio para reportar quejas.*

*Como parte de la caseta de vigilancia, se podrán habilitar plumas, barras u otros elementos similares que permitan ejercer un mayor control de vehículos y personas que ingresen al área autorizada para colocar estos controles, sin infringir lo establecido en el numeral 9 de los presentes Lineamientos.*

*7. El acceso a un fraccionamiento cuando existan áreas de cesión para destinos y/o vialidades municipales no podrá ser restringido, ya sea que se solicite como vía de tránsito o para disfrutar de los bienes del dominio público.*

8. *Los controles de acceso permiten que se realice el registro de personas y vehículos, solicitando información para identificarlos, pero de ninguna manera solicitar la entrega de identificaciones o documentos personales en prenda o depósito, que sean utilizadas para identificar a las personas y/o vehículos, tampoco se podrá obligar a que la salida se efectúe por el mismo acceso, de haber varias.*

9. *Los controles de acceso no autorizan la restricción al tránsito de personas o vehículos, pues esto vulnera el derecho al libre tránsito por las vías municipales.*

10. *El manejo de la información que se genere por el control de acceso, será de la exclusiva responsabilidad de la asociación civil, condominio o asociación vecinal, la cual deberá garantizar su correcta utilización, informando al Municipio del personal que la administra, de igual manera se informará a la Dirección General de Seguridad Pública, del personal que realice labores de seguridad pública (cuerpos de seguridad privada).*

*Los concesionarios deberán de dar a conocer el aviso de privacidad correspondiente al amparo de lo establecido por la Ley Federal de Protección a Datos Personales en Posesión de los Particulares.*

11. *No se entenderá con los controles de accesos que los vecinos sustituyen o se constituyen en autoridad, por lo que al interior del fraccionamiento, las autoridades municipales, estatales y federales ejercerán sus propias atribuciones.*

12. *La asociación civil, condominio o asociación vecinal, que controle accesos debe renunciar expresamente a cualquier tipo de indemnización, respecto de las mejoras que lleve a cabo con relación al servicio público concesionado, o en su caso, a construcciones autorizadas por el Municipio hechas en propiedad Municipal.*

13. *Las concesiones se otorgarán por un término de 10 diez años, contados a partir de la firma del contrato respectivo, pudiéndose renovar por acuerdo del Ayuntamiento que así lo determine.*

14. *Las obligaciones laborales contraídas tanto para pagar al personal de la caseta o el personal que sea contratado para la prestación de los servicios, así como los gastos que se generen por el suministro de servicios tales como el de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, o cualquier otro que requiera contratar la asociación civil, condominio o asociación vecinal, correrán por cuenta exclusiva del concesionario, quedando exento el Municipio de cualquier obligación por estos conceptos.*

*15. No se podrá ceder a un tercero la administración del servicio concesionado, sin el consentimiento expreso y por escrito del Ayuntamiento.*

*16. El concesionario queda obligado a poner toda diligencia en la conservación de los inmuebles y en la buena administración de los servicios públicos concesionados, debiendo reparar los daños, sin derecho para repetir en contra del municipio, el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación del bien prestado.*

*17. El Municipio a través de la Sindicatura, podrá dar por concluida la concesión y en consecuencia, exigir la devolución total o parcial del objeto directo del contrato de concesión, antes de que termine el plazo convenido, en el caso de que el concesionario no cumpla con las obligaciones a su cargo, exista causa de interés público debidamente justificada, o el concesionario dé al inmueble o al servicio un uso diverso señalado: En estos casos, el concesionario quedará obligado a devolver el inmueble o la administración del servicio público municipal, al municipio en un plazo de 30 treinta días contados a partir de la fecha de notificación, respecto de la declaración de extinción del contrato de concesión que haga la sindicatura, y por consiguiente, el municipio quedará facultado a tomar posesión, del bien o servicio objeto del contrato, una vez transcurrido dicho plazo.*

*18. El municipio no coadyuvará en el cobro de cuotas correspondientes que por concepto de administración se deban recabar.*

*19. El concesionario deberá informar anualmente por escrito a la Dirección General de Servicios Públicos el estado que guardan los servicios públicos concesionados, durante el mes de junio de cada año mientras dure la concesión y en el caso de que ésta, encontrará alguna deficiencia o irregularidad en la prestación de los servicios, deberá notificar a la Sindicatura, dicha situación para efecto de que proceda de conformidad a derecho.*

Los Lineamientos expresados con los números del 7 al 19, deberán quedar contenidos en el contrato de concesión que para tal efecto se suscriba.

5. Ahora bien, atendiendo al precepto señalado en el punto anterior, la representación ciudadana como condominio, fue acreditada mediante escritura pública de número **13,789**, de fecha 15 de enero de 2002, pasada ante la fe del Lic. Roberto Armando Orozco Alonzo, en su carácter de Notario Público Suplente y Adscrito con licencia concedida al Titular Número 8 de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, la cual acredita la constitución en régimen de propiedad en condominio denominado Condominio Tres Quinta del Federalismo.

Asimismo, mediante escritura pública número 829, de fecha 19 de abril de 2005, pasada ante la fe de la Lic. María de Lourdes Chanes Reynoso, Titular de la Notaría número 25 de la

Municipalidad de Zapopan, Jalisco, la cual señala, que por acuerdo de Asamblea General de los integrantes de los condominios Dos y Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, ratifican la solicitud que hiciera Luis Carlos Soltero Avelar, en su Carácter de Presidente del Condominio Dos, con relación a la petición realizada al Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, para se solicite al Ayuntamiento que permita la instalación de las casetas y controles de acceso en las áreas municipales, así como la entrega de las áreas verdes de los condominios en la forma y los términos en los que fueron planteados inicialmente. Sin que ello, perjudique a ningún condómino, la instalación de las casetas se propuso en las calles Ley Iglesias y Luis Quintero; y la calle Ley Lerdo y Luis Quintero; dicho punto fue aprobado por la mayoría de votos, estando presentes los integrantes de los condominios citados.

En dicha Asamblea General Extraordinaria, sesionaron los condominios Dos y Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, estando de acuerdo que la solicitud realizada al Ayuntamiento aplica a los ya citados, y en compartir los gastos derivados de la concesión de los servicios.

6. Por otra parte derivado de la concesión inicial fue autorizada la construcción de dos casetas de vigilancia ubicadas al ingreso de los condominios Dos y Tres; por lo que respecta al condominio Tres se ubicó en la calle Ley Iglesias y Luis Quintero, de tal manera que dicha construcción persiste y la misma fue autorizada, razón por la cual ya no es materia de estudio.

7 Con relación a los Lineamientos, expresados en el punto 4 de Consideraciones, el condominio deberá seguir prestando los servicios al interior de conformidad a los puntos específicos aplicables en lo particular al desarrollo habitacional:

**Jardinería.-** Se realizarán rutinas de mantenimiento a las áreas verdes para lo cual se deberá contar con la capacidad suficiente para mantener en buen estado las mismas. Los condominios proporcionarán jardineros y equipo necesario para realizar las actividades correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo; asimismo, verificarán que las áreas jardinadas reciban el volumen de agua suficiente para que se mantengan en buenas condiciones.

Los condominios Dos y Tres de Quinta del Federalismo ya están proporcionando los jardineros y equipo necesario para realizar las actividades correspondientes al mantenimiento; asimismo, cuentan con sistema de riego por aspersión, para el ahorro del agua.

**Sistema de riego por aspersión.-** Los condominios deberán instalar el sistema, para que no falte el agua en las áreas jardinadas y se dará el mantenimiento necesario al equipo de aspersión, con el fin de garantizar el ahorro del agua.

**Seguridad privada.-** El servicio deberá ser contratado con una compañía de seguridad privada debidamente registrada y con la capacidad técnica para llevar a cabo las actividades para salvaguardar la seguridad de los condóminos; se apostarán elementos de seguridad en las casetas de ingreso, realizarán éstos los rondines en el interior de los condominios para su vigilancia. Se integrará un sistema de identificación de vehículos de usuarios, a través de gafete o calcomanías, los cuales serán proporcionados por la administración de los condominios.

**Recolección de basura.-** Se contratará el servicio de recolección a través de un convenio con el Municipio de Zapopan, Jalisco. Se realizarán recolecciones periódicas que garanticen la correcta recolección y disposición de la basura generada en las áreas públicas del desarrollo. Los condominios deberán garantizar este servicio, por lo que se requerirán recorridos programados de recolección de basura durante la semana.

**Alumbrado público.-** Los condominios garantizarán el servicio de energía eléctrica para proporcionar el alumbrado público; actualmente el alumbrado se encuentra en dos circuitos con su respectivo medidor, distribuidos de la manera siguiente:

- a) Medidor: C.F.E. 9E26N5, ubicado en la calle de Ley Lerdo;
- b) Medidor: C.F.E. 1N4F43, ubicado en la calle José María Luis Mora.

Por lo que en cuanto al mantenimiento del sistema de alumbrado, este deberá ser preventivo de las balastras y postes. En caso de requerir algún tipo de mantenimiento correctivo se deberá proporcionar por evento.

**Pintura.-** Los condominios deberán realizar programas de mantenimiento en la pintura de postes. La Administración de los condominios supervisará dichas actividades conjuntamente con las dependencias municipales correspondientes.

**Mantenimiento e infraestructura de los condominios.** Los condominios se obligarán a realizar programas de mantenimiento preventivo a la infraestructura de los condominios, adicionalmente se realizarán reparaciones debido a daños imprevistos, los rubros que cubren este mantenimiento son:

- Mantenimiento preventivo y reparaciones extraordinarias de asfalto en calles;
- Mantenimiento extraordinario en machuelos y banquetas;

**Supervisión de Mantenimiento y Servicio de Limpieza.** Los condominios estarán obligados a supervisar el mantenimiento de las instalaciones e infraestructura del desarrollo conjuntamente con las dependencias municipales, este servicio deberá incluir:

- Servicio de limpieza en calles; y
- Supervisión del mantenimiento.

En el área de cesión, que se entrega en comodato, se deberá otorgar mantenimiento preventivo y correctivo de conformidad a los lineamientos que se expresaron en los puntos anteriores, según sea el caso.

Cabe hacer mención que el responsable de prestar los servicios y el mantenimiento ya señalados será única y exclusivamente el condominio Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, por lo que deberá de responder por las acciones y omisiones de la prestación de los servicios, de los bienes inmuebles propiedad municipal y por cualquier anomalía que se presente en el ámbito de los respectivos contratos que se celebrarán derivados de este dictamen.

**8.** Es factible continuar ejerciendo las actividades de control para el acceso de personas y vehículos, sin que se pueda entender que se permiten la restricción de acceso a los transeúntes peatones o en vehículo. De esta forma en los controles de acceso se podrá requerir información para identificar a las personas y a los vehículos, pero de ninguna manera solicitar la entrega de identificaciones o documentos personales en prenda o depósito, ni tampoco se permite para la identificación de personas o vehículos utilizar cámaras fotográficas o de video, debiendo garantizarse el derecho al libre tránsito.

Tampoco con este control de acceso los vecinos podrán entender que se constituyen en autoridad; por lo que al interior del desarrollo habitacional, las autoridades municipales, estatales y federales ejercerán sus propias atribuciones.

El funcionamiento de la caseta permitirá controlar la entrada y salida de personas y vehículos para incrementar medidas de seguridad tendientes a mantener la seguridad social en su fraccionamiento, en colaboración con la autoridad municipal, estatal y federal.

El condominio coadyuvará con la autoridad municipal en la prestación de diversos servicios públicos, como son alumbrado público y su mantenimiento; mantenimiento en las áreas verdes, aseo público y vialidades, servicios públicos cuyo esquema de prestación por parte de entidades privadas, prevé la ley, que deben funcionar mediante contrato de concesión, razón por la que del estudio del expediente los Regidores propusieron formalizar la entrega de dichos servicios mediante la figura jurídica de la concesión, y que están considerados en el artículo 94 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, por lo que se tendrán por concesionados los servicios de alumbrado público, limpia, recolección de residuos, mantenimiento de calles, parques y jardines y su equipamiento.

9. En los términos de lo dispuesto por el artículo 104 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por concesionarse servicios públicos municipales a una persona jurídica con funciones de representación ciudadana y vecinal, no debe emitirse convocatoria para su concesión, sino que se concesionan a los condominios de la circunscripción territorial donde se prestarán.

10. En el Capítulo III, “De la Concesión de Bienes y Servicios Públicos Municipales”, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, norma la concesión de bienes y servicios públicos municipales, por lo que el contrato respectivo deberá ajustarse a los términos señalados por los siguientes artículos:

*“Artículo 103. Los bienes y servicios públicos municipales, con excepción de los servicios de seguridad pública y policía preventiva municipal, previa autorización del Ayuntamiento, pueden ser materia de concesión a particulares, sujetándose a lo establecido por esta ley, las cláusulas del contrato de concesión y demás leyes aplicables.”*

*“Artículo 107. Los contratos de concesión se deben sujetar a las siguientes bases y disposiciones:*

*I. Determinar con precisión el bien o servicio materia de la concesión y los bienes que se afecten a la prestación del servicio por el concesionario;*

*II. Señalar las medidas que deba tomar el concesionario para asegurar el buen funcionamiento y continuidad del servicio, así como las sanciones que le serán impuestas, en el caso de incumplimiento;*

*III. Determinar el régimen especial al que deba someterse la concesión y el concesionario, fijando el término de la duración de la concesión, las causas de caducidad o pérdida anticipada de la misma, la forma de vigilar el Ayuntamiento, la prestación del servicio, y el pago de los impuestos y prestaciones que se causen.*

*El titular de la concesión puede solicitar antes de su vencimiento, la prórroga correspondiente respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier otro solicitante;*

*IV. Fijar las condiciones bajo las cuales los usuarios pueden utilizar los bienes y servicios;*

*V. Determinar las tarifas, forma de modificarlas y las contraprestaciones que deba cubrir el beneficiario;*

*VI. Establecer, en su caso, cuándo se ha de solicitar la expropiación por causa de utilidad pública, o de imponer restricciones a la propiedad privada, en los términos de la Constitución Política del Estado y de la ley de la materia; y*

*VII. Determinar la fianza o garantía que deba otorgar el concesionario, para responder de la eficaz prestación del servicio público.”*

**“Artículo 108.** *En el contrato concesión, se deben tener por puestas aunque no se expresen, las cláusulas siguientes:*

*I. La facultad del Ayuntamiento de modificar en todo tiempo, la organización, modo o condiciones de la prestación del servicio público;*

*II. La de inspeccionar la ejecución de las obras y la explotación del servicio;*

*III. La de que todos los bienes muebles e inmuebles que adquiera el concesionario para la prestación del servicio público, se considerarán destinados exclusivamente a los fines del mismo;*

*IV. El derecho del Ayuntamiento, como acreedor singularmente privilegiado, sobre todos los bienes muebles e inmuebles destinados a la prestación del servicio público;*

*V. La obligación del concesionario de prestar el servicio público de manera uniforme, regular o continua;*

*VI. La de reemplazar todos los bienes necesarios para la prestación del servicio público, o de ejecutar todas las obras de reparación, conservación y reconstrucción, para la regularidad y continuidad del servicio;*

*VII. La de que el ejercicio de los derechos de los acreedores del concesionario, aun en el caso de quiebra, no podrá traer como consecuencia la suspensión o interrupción del servicio público;*

*VIII. La de prestar el servicio público a toda persona que lo solicite, conforme a la naturaleza del servicio de que se trate, y de acuerdo con los precios o tarifas aprobadas;*

*IX. La obligación del concesionario de someter a la aprobación del Ayuntamiento, los contratos de crédito, prenda, hipoteca, emisión de obligaciones, bonos, o cualquiera otra, para el financiamiento de la empresa; y*

*X. La prohibición de enajenar o traspasar la concesión, o los derechos de ella derivados, o de los bienes empleados en la explotación, sin previo permiso y por escrito del Ayuntamiento.”*

**“Artículo 109.** *Las concesiones sobre bienes o servicios públicos municipales no pueden ser objeto en todo o en parte, de subconcesión, arrendamiento, comodato, gravamen o cualquier acto o contrato por virtud del cual, una persona distinta al concesionario goce de los derechos derivados de tales concesiones.”*

**“Artículo 110.** *Los derechos y obligaciones derivados de la concesión, sólo pueden cederse con la autorización previa y expresa del Ayuntamiento, mediante el voto de la mayoría calificada de sus integrantes, y exigiendo al concesionario que reúna los mismos requisitos y condiciones que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.”*

**“Artículo 111.** *Las concesiones de bienes y servicios públicos municipales se extinguen por cualquiera de las siguientes causas:*

*I. Vencimiento del término;*

- II. Renuncia del concesionario;*
- III. Desaparición del bien objeto de la concesión;*
- IV. Nulidad, revocación y caducidad;*
- V. Declaratoria de rescate; y*
- VI. Cualquier otra prevista en las leyes, ordenamientos municipales o en las propias concesiones.”*

**“Artículo 112.** *Los Ayuntamientos pueden revocar las concesiones municipales cuando:*

- I. Se constate que el servicio público se preste en forma distinta a los términos de la concesión;*
- II. No se cumpla con las obligaciones que deriven de la concesión o se preste irregularmente el servicio público concesionado;*
- III. Se constate que el concesionario no conserva los bienes e instalaciones en buen estado de operación, o cuando estos sufran deterioro por la negligencia imputable a aquél, con perjuicio para la prestación eficaz del servicio;*
- IV. El concesionario deje de contar con los elementos materiales o técnicos para la prestación del servicio público; y*
- V. En general, por cualquier contravención a las leyes y ordenamientos municipales aplicables.”*

**“Artículo 113.** *Las concesiones caducan:*

- I. Cuando no se inicie la prestación del servicio público dentro del plazo señalado en la concesión;*
- II. Cuando concluya el término de su vigencia; y*
- III. Cuando el concesionario no otorgue en tiempo y forma las garantías que se le fijen para que tenga vigencia la concesión.”*

**“Artículo 119.** *El Ayuntamiento debe fijar anualmente, las tarifas o precios de los servicios públicos municipales concesionados, y publicarlos en la Gaceta Municipal o en el medio oficial de comunicación del Municipio previsto por el reglamento aplicable.*

*Si para el primero de enero de cada año, no se ha hecho la publicación de precios o tarifas, se debe proceder de la siguiente forma:*

- I. Si al servicio no se le ha fijado precio o tarifa, continuará proporcionándose la prestación del mismo, al precio que se hubiese venido cobrando hasta la publicación de la lista que los contenga o a la fecha que en la misma se señale; y*

*II. Si ya han venido operando bajo precio o tarifa, éstos se prorrogarán por el tiempo que duren, sin entrar en vigor los nuevos.”*

9. Además de lo establecido en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se deberá observar que aparezcan en el contrato de concesión los siguientes requisitos:

- La renuncia expresa del condominio a cualquier tipo de indemnización, respecto de las mejoras que lleven a cabo con relación a los servicios públicos concesionados, o en su caso a construcciones autorizadas por el Municipio hechas en propiedad municipal.
- El manejo de la información que se genere por el control de acceso, será de la exclusiva responsabilidad del condominio, el cual deberá garantizar su correcta utilización, informando al Municipio del personal que la administra; de igual manera se informará a la Dirección General de Seguridad Pública, del personal que realice labores de seguridad pública (policía privada).
- No se entenderá con el control de acceso que los vecinos sustituyen o se constituyen en autoridad; por lo que al interior del fraccionamiento, las autoridades municipales, estatales y federales ejercerán sus propias atribuciones.
- La concesión se otorgará por un término de 10 diez años, contados a partir de la firma del contrato respectivo. El concesionario deberá informar anualmente por escrito a la Dirección General de Servicios Públicos el estado que guardan los servicios públicos concesionados, durante el mes de junio de cada año mientras dure la concesión y en el caso de que ésta encontrará alguna deficiencia o irregularidad en la prestación de los servicios, deberá notificar a la Sindicatura, dicha situación para efecto de que proceda de conformidad a derecho.
- Las obligaciones laborales contraídas para pagar al personal de la caseta, así como los gastos que genere por el suministro de servicios tales como el de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, o cualquier otro que requieran contratar los condominios de colonos, correrán por cuenta exclusiva del concesionario, quedando exento el Municipio de cualquier obligación por estos conceptos.
- No se podrá ceder a un tercero la administración del servicio concesionado, sin el consentimiento expreso y por escrito, del Ayuntamiento.
- El concesionario queda obligado a poner toda diligencia en la conservación de los inmuebles y en la buena administración de los servicios públicos concesionados, debiendo reparar los daños y sin derechos para repetir en contra del Municipio, el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación del bien prestado.
- El concesionario deberá colocar al frente de cada caseta de vigilancia y/o del inmueble en un lugar visible, una placa lo suficientemente legible a primera vista, que contenga la leyenda: “Esta vialidad es propiedad del Municipio de Zapopan, Jalisco y fue entrega en

concesión al condominio (nombre del condominio, según sea el caso), quien administra los servicios públicos municipales.”

- El Municipio podrá dar por concluido el contrato de concesión y en consecuencia, exigir la devolución total o parcial del objeto directo del contrato de concesión, antes de que termine el plazo convenido, en el caso de que el concesionario no cumpla con las obligaciones a su cargo, exista causa de interés público debidamente justificada, o el concesionario dé al inmueble o al servicio un uso diverso al señalado: En estos casos, el concesionario quedará obligado a devolver los inmuebles o la administración de los servicios públicos municipales, al Municipio en un plazo de 30 treinta días contados a partir de la fecha de notificación, respecto de la extinción del contrato de concesión, y por consiguiente, el Ayuntamiento quedará facultado a tomar posesión del bien o servicio objeto del contrato, una vez transcurrido dicho plazo.

**10.** El área verde que se encuentra al interior, se entrega bajo la figura jurídica del comodato y corresponde únicamente al área verde del condominio, la cual ya quedó señalada, por lo que se deberá observar lo siguiente:

a) El condominio debe renunciar expresamente a cualquier tipo de indemnización, respecto de la edificación, ampliación o mejoras que lleven a cabo en el predio materia del comodato.

b) El inmueble entregado en comodato, deberá ser destinados en su integridad al cuidado y mantenimiento de área verde prohibiéndose cualquier tipo de construcción en la misma, en caso de requerir algún tipo de remodelación en el área donde se emplaza la terraza, deberán solicitar previamente, el permiso correspondiente a la Dirección General de Obras Públicas.

c) El comodato se concede por un término de 10 diez años, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo por el Honorable Ayuntamiento por mayoría calificada, y de la suscripción el contrato de comodato correspondiente, en los términos del artículo 36, fracción I, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco. La rescisión del contrato de concesión implicará también la rescisión del contrato de comodato.

d) Los gastos, impuestos y derechos que se deriven de la celebración del contrato, así como las obligaciones laborales, correrán por cuenta del comodatario, quedando exento el Municipio de cualquier obligación por estos conceptos, incluyendo los que genere el suministro a las instalaciones de servicios tales como el de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, así como aquellos que requieran contratar los condominios.

e) El comodatario no puede conceder a un tercero el uso del inmueble materia de este contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito, de este Municipio a través del Ayuntamiento.

f) El comodatario queda obligado a poner toda diligencia en la conservación de los inmuebles y responder de todo deterioro de los mismos, debiendo reparar los daños causados a estos. Asimismo, deberán pagar el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación de los bienes prestados sin tener, en ninguno de los anteriores casos, el derecho de repetir en contra del Municipio.

g) El comodatario deberá colocar al frente del predio materia del contrato y en un lugar visible, una placa suficientemente legible a primera vista, que contenga la leyenda: “Este predio es municipal, y fue entregado en comodato al Condominio Tres, para fines de conservación y mantenimiento del área verde.”.

h) El Municipio podrá dar por concluido el contrato de comodato y en consecuencia, exigir la devolución total o parcial de los inmuebles objeto del mismo, antes de que termine el plazo convenido, en el caso de que el comodatario no cumpla con las obligaciones a su cargo, exista causa de interés público debidamente justificada, o el comodatario abandone o dé al inmueble un uso diverso al señalado. En estos casos, la parte comodataria quedará obligada a devolver el inmueble al Municipio en un plazo de 30 treinta días contados a partir de la fecha de notificación, respecto de la extinción del contrato de comodato, y, por consiguiente, el Municipio quedará facultado a tomar posesión del bien objeto del contrato, una vez transcurrido dicho plazo, tomando en cuenta para ello lo dispuesto por la legislación en materia civil vigente en el Estado de Jalisco.

Que por lo dispuesto por el artículo 37, fracciones V y X, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, es obligación del Ayuntamiento de Zapopan cuidar la prestación de todos los servicios y atender la seguridad en todo el Municipio y dictar las medidas tendientes a mantener la seguridad, el orden público y la preservación de los derechos humanos.

**11.** Que es de gran importancia para este Gobierno Municipal, el que la sociedad zapopana se agrupe en sus fraccionamientos, colonias y unidades familiares, para coadyuvar en las labores de este Municipio, motivo por el cual manifestamos nuestra conformidad para formalizar a favor de del Condominio solicitante la concesión de los servicios públicos municipales de alumbrado público, limpia, recolección de residuos, mantenimiento de calles, parques y jardines y su equipamiento, por lo que proponemos a este Pleno del Honorable, se resuelva en sentido favorable la promoción del solicitada.

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado, y de conformidad a lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 73 de la propia del Estado; los artículos 2, 3, 37 fracción V y X, 38 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 6, 29, 30, 44, 59, 69 y demás relativos del Reglamento Interno del Ayuntamiento y la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco, los integrantes Regidores de las Comisiones Colegiadas y Permanentes que emitimos el presente dictamen nos permitimos proponer a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos concretos de

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se autoriza formalizar el contrato de concesión de prestación de servicios públicos municipales en su modalidad de alumbrado público, limpia, recolección de residuos, mantenimiento de calles, parques y jardines y su equipamiento bajo la figura jurídica de la concesión, con el Condominio Tres Quinta del Federalismo, representado por el C. Efraín Alvarado Chávez, en su carácter de Presidente, para efecto de que dicho ente, los proporcione en colaboración con el Municipio; la forma y condiciones de prestar los servicios quedó señalada en el cuerpo del dictamen.

**SEGUNDO.** Se autoriza entregar al condominio Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, bajo la figura jurídica del contrato de comodato, para efectos de proporcionar el cuidado y mantenimiento necesarios, el área que a continuación se describe:

#### **Área de Cesión Municipal Número 3 Tres**

Identificada en el Plan Parcial de Urbanización con las iniciales ACD1, se ubica en el condominio tres, en la manzana "E", con una superficie total aproximada de 2,231.16 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y uno punto dieciséis metros cuadrados) con las siguientes medidas y linderos:

Al Noroeste: en línea que va de Suroeste a Noreste en 14.68 m (catorce punto sesenta y ocho metros), quiebra al Sureste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noreste en 43.20 m (cuarenta y tres punto veinte metros), quiebra al Noroeste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noreste en 52.32 m (cincuenta y dos punto treinta y dos metros), con la calle Privada Lucas Alamán y área de estacionamiento del condominio;

Al Sureste: en 108.46 m (ciento ocho punto cuarenta y seis metros), con la calle Privada Ley Iglesias;

Al Noreste: en línea que va del Sureste al Noroeste, en 0.71 m (punto setenta y un metros), quiebra al Suroeste en 5.00 m (cinco metros), vuelve al Noroeste en 31.20 m. (treinta y uno punto veinte metros), quiebra al Noreste en 5.00 m (cinco metros), y vuelve al Noroeste en 1.58 m (uno

punto cincuenta y ocho metros), con calle Privada Juan de O'Donoju y área de estacionamiento del condominio;

Al Suroeste: en 14.49 m. (catorce punto cuarenta y nueve metros), con cesión municipal vialidad número 3 tres, con calle Ley Iglesias.

El contrato de comodato deberá estar sujeto a la forma y condiciones expresadas en el cuerpo del dictamen.

**TERCERO.** Se autoriza la concesión y el contrato de comodato, por el término de 10 diez años, contados a partir de la suscripción de los contratos correspondientes, motivo por el cual se que se requiere voto favorable de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento para celebrar actos jurídicos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 36, fracción I.

**CUARTO-** Con testimonio del presente Acuerdo del Ayuntamiento, notifíquese al C. Efraín Alvarado Chávez, en su carácter de Presidente del Condominio Tres, en el domicilio señalado con el número 55, de la calle Ley Lerdo del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, para su conocimiento y efectos legales procedentes.

**QUINTO.-** Igualmente comuníquese esta resolución a la Sindicatura y a la Dirección Jurídica Consultiva de este Municipio, para que procedan a la elaboración de los contratos respectivos, conforme a lo señalado en el contenido del dictamen, y en los términos que lo exija la protección de los intereses municipales.

**SEXTO.-** Notifíquese también esta resolución a la Dirección General de Servicios Públicos, a la Dirección de Aseo, a la Dirección de Parques y Jardines, a la Dirección de Alumbrado Público, a la Dirección General de Obras Públicas, a la Dirección General de Seguridad Pública a la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, a la Dirección de Participación Ciudadana, a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Patrimonio Municipal, para su conocimiento y efectos legales procedentes. Comuníquese también a la Dirección General de Inspección de Reglamentos, como dependencia encargada de supervisar el correcto cumplimiento de los contratos de comodato y concesión de servicios públicos que se autorizan.

En específico, la Dirección General de Servicios Públicos Municipales deberá contar con el informe anual del estado que guardan los servicios públicos concesionados, durante el mes de junio de cada año mientras dure la concesión, y en el caso de que ésta, encontrará alguna deficiencia o irregularidad en la prestación de los servicios, deberá notificar a la Sindicatura, dicha situación para efecto de que proceda de conformidad a derecho.

**SÉPTIMO.-** Se autoriza a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL y al SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que celebren los actos jurídicos necesarios y convenientes para cumplimentar el presente Acuerdo.

A T E N T A M E N T E  
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”  
“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”  
“2014, AÑO DEL BICENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE APATZINGÁN”  
LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE  
**HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS**  
**26 DE MARZO DE 2014**

HÉCTOR ROBLES PEIRO  
A FAVOR

HÉCTOR JAVIER HERNÁNDEZ GONZÁLEZ  
A FAVOR

LAURA VALERIA GUZMÁN VÁZQUEZ  
A FAVOR

ROBERTO CARLOS RIVERA MIRAMONTES  
A FAVOR

LAURA LORENA HARO RAMÍREZ  
A FAVOR

OSCAR EDUARDO SANTOS RIZO  
A FAVOR

MA. DEL CARMEN MENDOZA FLORES  
AUSENTE

GERARDO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ  
A FAVOR

MARÍA ELIZABETH CRUZ MACÍAS  
A FAVOR

AUGUSTO VALENCIA LÓPEZ  
EN CONTRA

**RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS**  
**10 DE ABRIL DE 2014**

HUGO RODRÍGUEZ DÍAZ  
A FAVOR

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Exp. 349/13 Autoriza contrato concesión y de comodato al condominio  
Tres del Fraccionamiento Quinta del Federalismo, además de aprobar el  
control de acceso  
Aprobado en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 21 de mayo de 2014

ENRIQUE TORRES IBARRA  
A FAVOR

LAURA VALERIA GUZMÁN VÁZQUEZ  
AUSENTE

ANDREA MARGARITA MÁRQUEZ VILLARREAL  
A FAVOR

GRISelda MORALES GONZÁLEZ  
AUSENTE

LAURA LORENA HARO RAMÍREZ  
AUSENTE

GERARDO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ  
A FAVOR

MA. DEL CARMEN MENDOZA FLORES  
A FAVOR

ESLF/ELCL