

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.  
Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

## DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

---

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los suscritos Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS, de MOVILIDAD URBANA Y CONURBACIÓN y de RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto se estudie y, en su caso, se autorice la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales, en razón de lo cual nos permitimos formular los siguientes

### ANTECEDENTES:

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 19 diecinueve de julio de 2018 dos mil dieciocho, se dio cuenta con el escrito presentado por el Licenciado Alberto Segovia Téllez, en su carácter de Apoderado General del Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL, quien solicita que el Ayuntamiento estudie y, en su caso, autorice la administración de las áreas de cesión para destinos propiedad del Municipio, así como se autorice el control de acceso a la vialidad municipal (vialidad local/VL), localizada al interior del Condominio, y como consecuencia la concesión de los servicios públicos municipales correspondientes, por un período de 50 cincuenta años a favor de su representada.

Dicha solicitud se sustenta en lo siguiente:

I. Que conforme a la Licencia de Urbanización número 11214/FRAC/2015/2-1381 (Exp.604), de fecha 25 veinticinco de septiembre de 2015 dos mil quince, se otorgó a la FRACCIONADORA RÍO BLANCO, S.A. de C.V., la autorización para urbanizar un predio de 14,712.70 m<sup>2</sup> (catorce mil setecientos doce punto setenta metros cuadrados), conforme a las Leyes y ordenamientos vigentes, en virtud de la cual se generaron las siguientes áreas de cesión para destinos y superficies de vialidades municipales de la siguiente manera:

Uso de suelo	Sup. de aplicación	% de Áreas de Cesión para Destinos	Sup. de Área de Cesión para Destinos	Sup. de Área de Cesión para Destinos en proyecto
Habitacional (H4H)	14,712.70 m <sup>2</sup>	16	2,345.03 m <sup>2</sup>	2,354.05 m <sup>2</sup>

Las superficies según lo manifiesta el solicitante, fueron autorizadas en tres fracciones conforme al proyecto autorizado de la siguiente forma:

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-01 EV/EI.** Con una superficie de 910.30 m<sup>2</sup> (novecientos diez punto treinta metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934373 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, tres, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385666 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, seis.

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-02 EV/EI.** Con una superficie de 696.44 m<sup>2</sup> (seiscientos noventa y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934374 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, cuatro, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385667 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, siete.

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-03 EV/EI.** Con una superficie de 747.31 m<sup>2</sup> (setecientos cuarenta y siete punto treinta y un metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934375 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, cinco, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385668 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, ocho.

Dentro del proyecto inmobiliario ZOI RESIDENCIAL III, a efecto de cumplir con lo establecido en el artículo 183 del Código Urbano del Estado de Jalisco, y con ello garantizar una conexión de las áreas de cesión para destinos (ACD's) con una vialidad municipal, se generó dentro del desarrollo una vialidad municipal (circuito) para dar conexión a las áreas de cesión; sin embargo, esa calle es de servicio interno, necesaria para este proyecto urbanístico, pues no se encuentra contemplada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y cuenta con una superficie de 3,113.10 m<sup>2</sup> (tres mil ciento trece punto diez metros cuadrados), la que se constituyó y formalizó de la siguiente manera, según consta en la escritura pública número 46,629 (cuarenta y seis mil seiscientos veintinueve), de fecha 25 veinticinco de junio de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Notario Público Número 115 ciento quince del Municipio de Guadalajara, Jalisco, Juan Diego Ramos Uriarte:

**A) LOTE 5 CINCO:** Área para Vialidad Local (VL) pública Camino a la Montaña, con una superficie de 259.35 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco,

bajo Folio 2934367 dos, nueve, tres, cuatro, tres, seis, siete, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385670 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, siete, cero.

**B) LOTE 6 SEIS:** Área para Vialidad Local (VL) Letra “V”, Letra “L”, calle Circuito Delta Norte, con una superficie de 761.69 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta y uno punto sesenta y nueve metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934368 dos, nueve, tres, cuatro, tres, seis, ocho, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385671 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, siete, uno.

**C) LOTE 7 SIETE:** Área para Vialidad Local (VL) Letra “V”, Letra “L”, calle Circuito Delta Sur, con una superficie de 678.31 m<sup>2</sup> (seiscientos setenta y ocho punto treinta y uno metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934369 dos, nueve, tres, cuatro, tres, seis, nueve, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385673 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, siete, tres.

**D) LOTE 8 OCHO:** Área para Vialidad Local (VL) Letra “V”, Letra “L”, calle Circuito Delta Poniente, con una superficie de 657.90 m<sup>2</sup> (seiscientos cincuenta y siete punto noventa metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934370 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, cero, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385674 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, siete, cuatro.

**E) LOTE 9 NUEVE:** Área para Vialidad Tranquilizada (VT) Pública Delta, con una superficie de 333.65 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y tres punto sesenta y cinco metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934371 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, uno, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385669 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, seis, nueve.

**F) LOTE 10 DIEZ:** Área para Vialidad Local (VL) Letra “V”, Letra “L”, calle Circuito Delta Oriente, con una superficie de 422.20 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintidós punto veinte metros cuadrados), y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934372 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, dos, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385672 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, siete, dos.

**II.** Mediante Escritura Pública Número 37,856 (treinta y siete mil ochocientos cincuenta y seis) de fecha 13 trece de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Notario Público Juan Diego Ramos Uriarte, la sociedad FRACCIONADORA RIO BLANCO, S.A. de C.V., realizó la transmisión de propiedad de áreas de cesión para usos, destinos y vialidades a título gratuito de la Acción Urbanística denominada “ZOI RESIDENCIAL”, la cual quedó

debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo los folios previamente señalados.

**III.** Mediante Escritura Pública número 7,570 (siete mil quinientos setenta) de fecha 11 once de julio de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público Número 5 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, Elisa Estrada López, se constituyó el Condominio Compuesto denominado Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL, que se integra de 06 seis condominios simples y 222 doscientos veintidós unidades habitacionales, en el cual se otorgan al suscrito facultades y poderes para tramitar y obtener el comodato de las áreas de cesión que correspondieron a la acción urbanística ZOI RESIDENCIAL III.

**IV.** Asimismo, mediante Escritura Pública Número 46,629 (cuarenta y seis mil seiscientas veintinueve) de fecha 25 veinticinco de junio de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Notario Público Número 115 ciento quince del Municipio de Guadalajara, Jalisco, Juan Diego Ramos Uriarte, se hace constar que la FRACCIONADORA RIO BLANCO, S.A. de C.V. formalizó la entrega recepción de las obras de urbanización del desarrollo ZOI RESIDENCIAL III, al Municipio de Zapopan, Jalisco.

Asunto que conforme al Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, fue turnado a las Comisiones Colegiadas y Permanentes señaladas en el proemio del presente dictamen, asignándosele por parte de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 166/18.

2. Con motivo de la debida integración del expediente objeto de estudio y conforme a la normatividad aplicable, la Dirección de Integración y Dictaminación adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, giró atento oficio número 0404/1/P/2018/390, de fecha 08 ocho de agosto de 2018 dos mil dieciocho, a la Jefatura de la Unidad de Patrimonio, solicitándole su valiosa opinión respecto de la viabilidad de atender la petición realizada por ZOI RESIDENCIAL, al ser áreas de cesión de propiedad municipal.

A lo cual y en vía de contestación, mediante similar número 0920/1462/2018, de fecha 20 veinte de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Director de Administración y el entonces Jefe de la Unidad de Patrimonio, L. en D. Francisco Javier Chávez Ramos y LAE. Alejandro Murueta Aldrete, respectivamente, informaron que en el ámbito de su competencia (bienes de propiedad municipal), no tienen inconveniente en que la solicitud realizada por ZOI RESIDENCIAL sea atendida por parte de las Comisiones Colegiadas y Permanentes correspondientes.

3. Asimismo, y respecto al caso en concreto, conforme a los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, la Dirección de Integración y Dictaminación giró atento oficio número 0404/1/P/2019/331, de fecha 13 trece de junio de 2019 dos mil diecinueve, a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, a efecto de que de acuerdo al numeral 4 de los citados Lineamientos, el cual señala “4. *Sólo se pueden permitir el control de acceso en vialidades locales, para tal efecto la Dirección General de Obras Públicas*

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.  
Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

*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.”, analice y, en su caso, emita el dictamen técnico correspondiente para la autorización de controles de acceso.*

A lo cual, y en vía de respuesta, mediante similar número 1112/UVOT/2019/2-222, de fecha 17 diecisiete de julio de 2019 dos mil diecinueve, el Arq. Jorge G. García Juárez, en su carácter de Director de Ordenamiento del Territorio remitió la siguiente información:

*“... de acuerdo al plano autorizado del fraccionamiento (condominio) en cuestión (ZOI RESIDENCIAL) las calles internas son vialidades locales de carácter público, al igual que las áreas de cesión para destinos, las cuales se clasifican como Espacios Verdes-Equipamiento Institucional (EV-EI), para lo cual el artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, dispone que:*

***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.

Los predios que determine la autoridad a destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se generen por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

De igual forma, conforme a los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, en su numeral 7, se establece que:

*“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.”*

En razón de lo anterior, y dado que el condominio se integra por un sistema de vialidades locales en circuito cerrado que no involucra ninguna continuidad vial, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, considera procedente la implementación de control de acceso. No obstante lo anterior y dado que las **Áreas de Cesión para destinos** están consignadas al uso de

equipamiento constitucional, se deberá acatar lo señalado en el numeral 9 de los lineamientos en referencia, los cuales disponen:

***“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.”***

En virtud de los antecedentes expresados en dicho apartado, los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes dictaminadoras, nos permitimos manifestar las siguientes

### CONSIDERACIONES

1. Que según lo dispuesto por el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que:

*“Artículo 8. Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que esta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política solo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.*

***A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario”.***

De conformidad a lo establecido por el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley; así como, los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y **servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.**

Asimismo, la Constitución Política del Estado de Jalisco, en su artículo 73, señala que el municipio libre es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propio.

2. Que tal y como consta en la escritura pública número 7,570 (siete mil quinientos setenta) de fecha 11 once de julio de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público Número 5 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, Elías Estrada López, se constituyó el Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL, que se integra de 06 seis condominios simples y 222 doscientos veintidós unidades habitacionales, en el cual se otorgan al solicitante Lic. Alberto Segovia Téllez, facultades y poderes para tramitar y gestionar lo correspondiente a la acción urbanística ZOI RESIDENCIAL III.

3. Que concretamente la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, dispone en su artículo 82 fracciones I y II que el patrimonio municipal se integra por los bienes de dominio público y los bienes de dominio privado del Municipio, así como de conformidad con el artículo 84 los bienes integrantes del patrimonio municipal deben ser clasificados y registrados por el Ayuntamiento en bienes de dominio público y bienes de dominio privado, clasificándose según la fracción I inciso a) numeral 2, que son bienes del dominio público “Los de uso común” siendo entre otros “Las plazas, calles, avenidas, paseos, parques públicos e instalaciones deportivas que sean propiedad del Municipio”, para lo cual atañe a las 3 tres áreas de uso común que se encuentran dentro del Condominio y que son materia del presente expediente.

Por otra parte, el artículo 93 de la Ley referida, establece lo siguiente:

“**Artículos 93.** Los municipios deben conservar y preservar los bienes integrantes del patrimonio municipal en condiciones apropiadas para su aprovechamiento. Los ayuntamientos deben ejercer la vigilancia y control necesarios para evitar su ocupación irregular y realizar las acciones necesarias para recuperar aquellos que hayan sido ocupados sin autorización o en forma irregular por actividades distintas a los aprovechamientos comunes a los que estén afectados.

Toda persona puede denunciar ante el Ayuntamiento la ocupación irregular de predios, fincas y espacios destinados a fines públicos o al uso común.

*Los Ayuntamientos deben asegurar y garantizar que los bienes de uso común a que se refiere la presente ley sean usados libre y gratuitamente por todos los habitantes de sus Municipios, con las restricciones establecidas por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables o derivadas de los actos administrativos autorizados por las autoridades competentes.*

Asimismo, conforme con el artículo 38 fracción II de la citada Ley, se desprende que es facultad de los Ayuntamientos el celebrar convenios con organismos públicos y privados tendientes a la realización de obras de interés común, siempre que no corresponda su realización al Estado, así como celebrar contratos de asociación público-privada para el desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura o de prestación de servicios o funciones, en los términos establecidos en la legislación que regula la materia.

4. Que conforme con la escritura pública número 37,856 (treinta y siete mil ochocientos cincuenta y seis), de fecha 13 trece de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Notario Público Juan Diego Ramos Uriarte, se tiene por acreditada la propiedad a favor del Municipio respecto de las áreas de cesión para usos, destinos y vialidades objeto del presente dictamen, mismas que se describen en el apartado de antecedentes.

5. Que los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes dictaminadoras, conforme a sus facultades conferidas por los artículos 46, 50 y 54 del Reglamento

del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, consideramos oportuno manifestar que el Municipio de Zapopan, con la finalidad de mantener en buen estado y aprovechar lo mejor posible sus inmuebles en beneficio de la comunidad, ha recurrido a la suscripción de convenios de colaboración, autorizando a las dependencias correspondientes para el cumplimiento de las obligaciones acordadas para conservarlos en buen estado y optimizar el uso de los mismos, evitando por una parte que se conviertan en refugios objeto de la delincuencia o por su abandono y descuido se vayan deteriorando o se prevengan y combatan diversas eventualidades que puedan poner en peligro la integridad de los habitantes o de la flora y fauna de las áreas verdes, ello, sin que implique que la asociación, sociedad o condominios tengan un derecho real sobre los inmuebles, áreas verdes o ambas, según sea el caso, toda vez que la sujeción a ese convenio no constituye la desincorporación de los bienes del dominio público, por lo que se continúa preservando con tal carácter.

Motivo por el cual y por lo que respecta a las áreas verdes de propiedad municipal ubicadas al interior del Condominio, consideramos con base en la información proporcionada por las dependencias competentes, procedente la suscripción de un convenio de colaboración entre éste Municipio y el CONDOMINIO COMPUESTO ZOI RESIDENCIAL, a efecto de que esta última otorgue a dichas áreas el cuidado, mantenimiento y conservación correspondiente, sin que dicho convenio autorice la restricción o colocación de cualquier material que impida u obstaculice su libre acceso y disfrute.

Para tal efecto, se propone que la temporalidad que debe establecerse en el convenio de colaboración sea por el término de 10 (diez) años, contando a partir de la suscripción del instrumento jurídico correspondiente, salvo que se extinga la figura jurídica o se que incurra en una causal por incumplimiento de sus obligaciones.

6. Ahora bien, para el caso de la solicitud de autorizar el funcionamiento de controles de acceso, mismo que se localiza en la calle Camino a la Montaña y la vialidad local Circuito Delta Poniente, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, dispone en su artículo 82 fracciones I y II que el patrimonio municipal se integra por los bienes de dominio público, clasificándose según la fracción I inciso a) numeral 2, que son bienes del dominio público “**Los de uso común**” siendo entre otros “**Las plazas, calles, avenidas, paseos, parques públicos e instalaciones deportivas que sean propiedad del Municipio**”.

7. En ese tenor, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su artículo 305 dispone que:

“**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.”

**8.** Que concretamente a dicha petición, los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, establecen 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 posesionarios 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).*

*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.*

*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.*

*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.”*

**9.** Para tal efecto y en términos del numeral 5 de los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, el cual señala que “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”, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su Capítulo III relativo “De la Concesión de Bienes y Servicios Públicos Municipales”, señala lo siguiente:

**“Artículo 103. Los bienes y servicios públicos municipales**, con excepción de los servicios de seguridad pública y policía preventiva municipal, así como de los bienes inmuebles con valor histórico o cultural relevante en los términos de la ley de la materia, **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, el Ayuntamiento 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.

**El Ayuntamiento, acorde a la naturaleza del bien o servicio, puede utilizar un mecanismo distinto a la convocatoria pública, siempre y cuando la decisión se encuentre fundada y motivada y sea aprobada por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.**

**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.”

Asimismo, el artículo 120 de la referida Ley señala que es de orden e interés público, el funcionamiento de personas jurídicas que organicen y representen a los vecinos de las colonias, barrios, zonas, centros de población y comunidades indígenas mediante los reglamentos que aprueben los Ayuntamientos con el fin de asegurar la participación ciudadana y vecinal en la vida y actividades del Municipio.

**10.** En tal sentido, el Reglamento de Participación Ciudadana para la Gobernanza del Municipio de Zapopan, Jalisco, dispone para el caso en concreto, lo siguiente:

**“Artículo 253.-** La organización vecinal de los fraccionamientos, colonias, barrios y **condominios** es parte fundamental en el Municipio para su gobernanza, al abrir espacios donde los vecinos discuten, formulan y definen las necesidades de cada localidad y es el vínculo entre

estas y el Municipio; asimismo las organizaciones vecinales tendrán el carácter de organismos auxiliares del Municipio en una relación de corresponsabilidad social.

**Artículo 254.-** Las autoridades municipales deberán coordinarse para que exista una coherencia y vinculación en la planeación del desarrollo urbano del territorio municipal y la generación de infraestructura, con relación a la organización vecinal como parte integrante del proceso de urbanización.

**Artículo 255.-** Para la organización vecinal, los vecinos del Municipio podrán conformar una de las siguientes formas de representación:

- I.- Asociación Vecinal;
- II.- Condominios;
- III.- Asociación Civil con representación vecinal reconocida y registrada por el Pleno del Ayuntamiento;
- IV.- Comités vecinales;
- V.- Comités de vigilancia de proyectos de obra;
- VI.- Comités por causa; y
- VII.- Federaciones.

La Dirección es la instancia facilitadora para que las actividades de las diferentes formas de organización vecinal se lleven a cabo, debiéndose conducir con imparcialidad.

**Artículo 256.-** En materia de participación vecinal el Municipio se relacionará conforme a sus atribuciones con las organizaciones de habitantes, residentes y propietarios de predios y fincas del Municipio, de conformidad con lo siguiente:

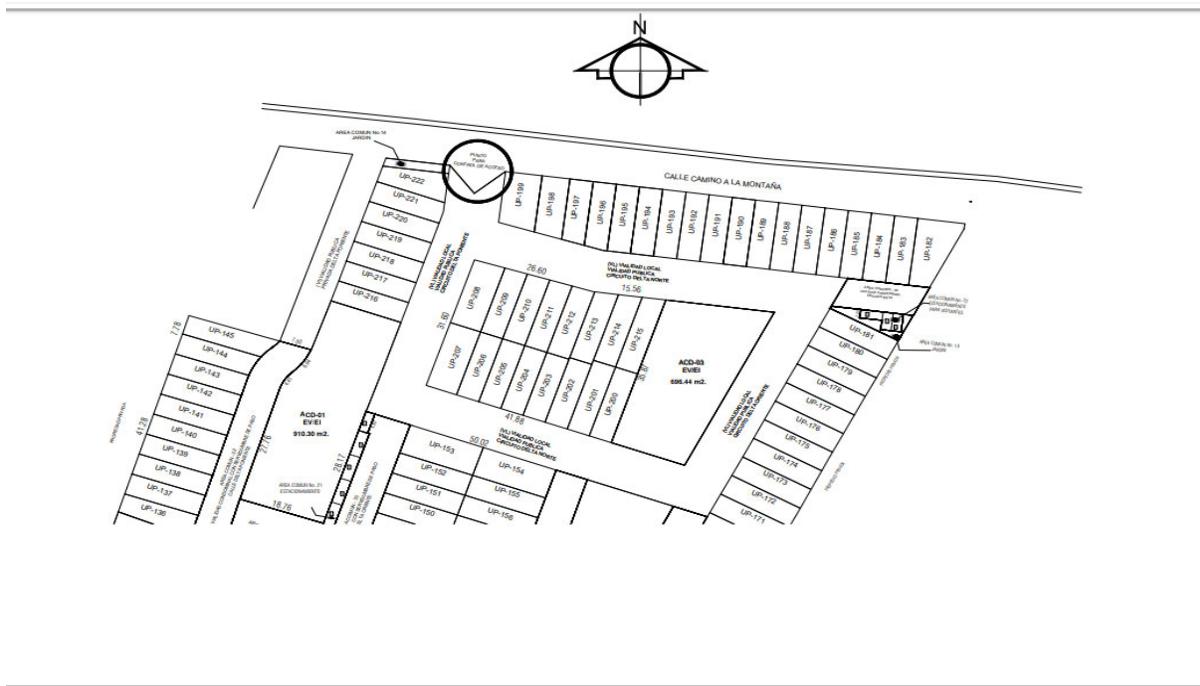
I.- Para la consecución de cualquier fin lícito y para la representación común de cualquier interés legítimo, los habitantes, residentes y propietarios deberán organizarse en asociaciones vecinales, o asociaciones civiles o condominios. En estos casos el Municipio, dentro de su esfera de competencia, facilitará que las actividades de tales agrupaciones se lleven a cabo, y tendrán con ellas las relaciones jurídicas propias de cualquier persona de derecho común domiciliada o residente en el Municipio.

**11.** En razón de lo anteriormente fundado, los Regidores integrantes de las Comisiones dictaminadoras, nos hemos avocado al estudio y análisis de la solicitud de controles de acceso del Condominio, ubicado en la calle Camino a la Montaña y la vialidad local Circuito Delta Poniente, determinado procedente la colocación y funcionamiento de los mismos, en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, siendo las vialidades localizadas al interior del Condominio de jerarquía local.

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO

Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.

Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020



12. Asimismo, es importante señalar que en términos de lo dispuesto por los numerales 5 y 13 de los ya multicitados lineamientos se autoriza entregar en concesión **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 los servicios públicos que de manera enunciativa, más no limitativa se describen:

#### **AGUA POTABLE Y MANTENIMIENTO DE RED HIDRÁULICA**

El Condominio queda obligado y se encargará de realizar los pagos correspondientes por dicho concepto al Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA).

#### **MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES**

Se realizarán rutinas de mantenimiento a las áreas jardinadas del Condominio. Este servicio será proporcionado por el personal de dicho condominio contratado para tal efecto, lo que garantizará contar con la capacidad suficiente para mantener, cuidar y conservar en óptimas condiciones el estado de las áreas verdes del mismo. Consecuentemente, la contratación de los jardineros y demás personal destinado a tal fin, correrá por cuenta de dicho condominio.

#### **RECOLECCIÓN DE BASURA**

El condominio con elementos personales y materiales propios necesarios, efectuará las actividades necesarias para la recolección y limpieza del lugar.

Al efecto, se realizaran los servicios de manera programada, lo que garantizará la correcta recolección y disposición de los residuos y la basura generada en el condominio, para lo cual

deberá coordinarse con la Dirección de Aseo Público, para generar las condiciones óptimas del destino final de los residuos.

#### **ALUMBRADO PÚBLICO:**

El Condominio, será el encargado de dar el mantenimiento y garantizar la reposición de las luminarias, ya sea con equipo y personal propio, o subcontratado, así como pagar a la Comisión Federal de Electricidad por el consumo de la energía eléctrica y, todo lo correspondiente para mantener en buen estado y en óptimas condiciones dicho servicio.

#### **MANTENIMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO**

Se realizarán programas preventivos de mantenimiento a la infraestructura del condominio, adicionalmente se ejecutarán con la diligencia necesaria las reparaciones ocasionadas por daños imprevistos ocasionadas por elementos personales o siniestros naturales.

Los rubros que cubren este mantenimiento preventivo de manera enunciativa, más no limitativa, son los siguientes:

- a) Mantenimiento preventivo y reparaciones extraordinarias en calles;
- b) Mantenimiento extraordinario en machuelos, camellones y banquetas; y
- c) Mantenimiento de vialidades

Este deberá ser proporcionado de manera preventiva y correctiva, de conformidad con las especificaciones urbanas que se requieran para la zona.

#### **SEGURIDAD**

El condominio deberá contar con personal para la seguridad y vigilancia del mismo, o, en caso de contratar personal con una compañía de seguridad privada, ésta deberá estar debidamente registrada ante las instancias que competan y con la capacidad suficiente para llevar a cabo las actividades necesarias para auxiliar en la seguridad al interior del Condominio. Para lo cual los gastos correrán por cuenta del mismo.

Asimismo, 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 Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 8º, 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.  
Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

Estado de Jalisco, 2, 3, así como, lo relativo al Capítulo II, del “Patrimonio Municipal”, Capítulo III, “De la Concesión de Bienes y Servicios Públicos Municipales”, y demás aplicables a la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 3, 32, 33 fracción I, 34, 35, 37, 46, 50 y 54 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, lo aplicable al Código Urbano para el Estado de Jalisco, y al Reglamento de Participación Ciudadana para la Gobernanza del Municipio de Zapopan, Jalisco, así como a lo dispuesto por los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, nos permitimos someter a este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos concretos de

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración entre el Municipio de Zapopan, Jalisco y el “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas verdes ubicadas al interior del condominio para su cuidado, mantenimiento y conservación, siendo éstas las siguientes:

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-01 EV/EI.** Con una superficie de 910.30 m<sup>2</sup> (novecientos diez punto treinta metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934373 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, tres, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385666 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, seis.

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-02 EV/EI.** Con una superficie de 696.44 m<sup>2</sup> (seiscientos noventa y seis punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934374 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, cuatro, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385667 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, siete.

**ESPACIO VERDE ABIERTO IDENTIFICADO COMO ACD-03 EV/EI.** Con una superficie de 747.31 m<sup>2</sup> (setecientos cuarenta y siete punto treinta y un metros cuadrados), la cual fue individualizada en la Escritura Pública número 21,958 veintiún mil novecientos cincuenta y ocho, de fecha 11 once de abril de 2016 dos mil dieciséis, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo Folio 2934375 dos, nueve, tres, cuatro, tres, siete, cinco, e incorporada al catastro Municipal de Zapopan bajo la cuenta 1114385668 uno, uno, uno, cuatro, tres, ocho, cinco, seis, seis, ocho.

La propiedad de las citadas áreas de propiedad municipal, se hace constar mediante Escritura Pública Número 37,856 (treinta y siete mil ochocientos cincuenta y seis) de fecha 13

trece de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Notario Público Juan Diego Ramos Uriarte, se tiene por acreditada la propiedad a favor del Municipio respecto de las áreas de cesión para usos, destinos y vialidades objeto del presente dictamen, mismas que se describen en el apartado de antecedentes.

En los términos de la fracción I del artículo 36 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, este Acuerdo para ser válido, deberá ser aprobado por mayoría calificada de los miembros de este Ayuntamiento

**SEGUNDO.-** El convenio de colaboración respecto de las áreas deberá contener como mínimo las siguientes cláusulas:

**1)** El Municipio autoriza al “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas propiedad municipal ubicadas al interior del mismo, para otorgar el cuidado, mantenimiento y conservación correspondiente.

**2)** El convenio de colaboración no confiere al condominio, ningún tipo de derecho real ni personal respecto de las áreas, las cuales seguirán conservando su carácter de bien del dominio público, concediéndole al condominio únicamente la autorización para realizar los actos necesarios para lograr el buen mantenimiento, cuidado y conservación de las mismas. El Municipio podrá requerir los espacios en cualquier momento, para lo cual hará el aviso correspondiente con 30 días naturales por conducto de la Jefatura de la Unidad de Patrimonio.

**3)** El Municipio se deslinda de cualquier obligación jurídica u onerosa que contraiga el Condominio para cumplir con este convenio, siendo éste responsable de los gastos que se realicen para el mantenimiento, cuidado y conservación del mismo.

**4)** El convenio entrará en vigor al momento de su firma y tendrá vigencia de 10 diez años contados a partir de la suscripción de dicho instrumento jurídico, sin embargo, cuando se renueve la directiva del condominio, éste deberá dentro de un plazo de 60 sesenta días hábiles en que entre en funciones manifestar de manera expresa y por escrito a la Jefatura de la Unidad de Patrimonio la voluntad de continuar haciéndose cargo de las áreas, en apego al convenio de colaboración. En caso de no hacerlo, se dará por terminado de manera anticipada dicho instrumento jurídico.

Asimismo, cualquiera de las partes puede darlo por terminado en cualquier momento, sin necesidad de determinación judicial, dándose únicamente mediante notificación por escrito a la otra parte, con 30 treinta días naturales de anticipación. Así mismo, podrá prorrogarse por periodos similares previo trámite ante el Ayuntamiento, en función de los resultados y del cumplimiento de las cláusulas establecidas en el citado convenio.

**5)** Se establecen como causales de rescisión del convenio, el que el condominio no cumpla las obligaciones a su cargo, desatienda el mantenimiento de las áreas, utilice dichos espacios con

finés de lucro, abandone o dé a los predios un uso diverso al fin materia del convenio, no atiéndala las observaciones emitidas por las dependencias encargadas del seguimiento y vigilancia del cumplimiento del convenio o por causa de interés público debidamente justificada. Esto, independientemente de las sanciones a que se pudiere hacer acreedor.

En los anteriores casos, el Municipio podrá exigir la devolución total o parcial de los espacios antes de que termine el plazo convenido y, en consecuencia, el condominio quedará obligado a devolverlos al Municipio de Zapopan, en un plazo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de notificación de la extinción del convenio de colaboración.

**6)** El Municipio designa de forma enunciativa más no limitativa a la Dirección de Administración por conducto de la Jefatura de la Unidad de Patrimonio y a la Dirección de Inspección y Vigilancia, para que se encarguen del seguimiento y cumplimiento de las obligaciones establecidas en este convenio de colaboración, respecto en el ámbito de competencia de cada una.

**7)** El condominio no puede conceder el mantenimiento, cuidado y conservación a un tercero respecto de los predios materia de este convenio sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de este Municipio a través del Ayuntamiento.

**8)** Asimismo, el condominio deberá permitir a la autoridad el uso de los predios (áreas verdes) en cualquier momento que se requiera, para brindar algún servicio a la comunidad o realizar alguna actividad pública.

**9)** El condominio queda obligado a poner toda diligencia en el mantenimiento, cuidado y conservación de los predios (áreas) y a responder del deterioro de los mismos, debiendo reparar los daños. Asimismo, deberá pagar el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para su cuidado, mantenimiento y conservación, incluyendo el pago de la energía eléctrica, poda de pasto, el agua correspondiente o cualquier otro que se requiera, sin tener en ninguno de los anteriores casos, el derecho de repetir en contra del Municipio.

**10)** El condominio deberá colocar al frente de cada uno de los espacios de propiedad municipal materia del convenio y en un lugar visible, una placa suficientemente legible a primera vista que contenga la leyenda: “Este predio es municipal y es de uso público. Fue entregado en convenio de colaboración para su mantenimiento, cuidado y conservación al “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”. Las características de las placas serán elaboradas y colocadas a costa del condominio.

**11)** Para resolver las controversias que se derivan por la interpretación y cumplimiento del convenio, ambas partes aceptan resolverlas de mutuo acuerdo, y de no ser esto posible, se someterán a la jurisdicción de los tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco,

renunciando expresamente a la que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

**TERCERO.-** En términos de lo dispuesto por los Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco, se autoriza el funcionamiento de controles de acceso única y exclusivamente por lo que refiere al acceso del condominio ubicado en la calle Camino a la Montaña y la vialidad local Circuito Delta Poniente, y la cual se encuentra establecida como jerarquía local, para lo cual 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, en los términos y por los motivos que del cuerpo de este dictamen se desprenden.

**CUARTO.-** En consecuencia de lo resuelto en el punto anterior, se autoriza la celebración del contrato de concesión de prestación de servicios públicos municipales, por un término de 10 diez años contados a partir de la suscripción de dicho instrumento jurídico, en su modalidad de seguridad, agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, recolección de residuos, mantenimiento de calles, parques y jardines y su equipamiento, bajo la figura jurídica de la concesión, a favor del “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, para efecto de que éste proporcione los servicios públicos en el citado condominio. La forma de prestar los servicios queda sujeta a las siguientes condiciones:

#### **AGUA POTABLE Y MANTENIMIENTO DE RED HIDRÁULICA**

El Condominio queda obligado y se encargará de realizar los pagos correspondientes por dicho concepto al Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA).

#### **MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES**

Se realizarán rutinas de mantenimiento a las áreas jardinadas del Condominio. Este servicio será proporcionado por el personal de dicho condominio contratado para tal efecto, lo que garantizará contar con la capacidad suficiente para mantener, cuidar y conservar en óptimas condiciones el estado de las áreas verdes del mismo. Consecuentemente, la contratación de los jardineros y demás personal destinado a tal fin, correrá por cuenta de dicho condominio.

#### **RECOLECCIÓN DE BASURA**

El condominio con elementos personales y materiales propios necesarios, efectuará las actividades necesarias para la recolección y limpieza del lugar.

Al efecto, se realizaran los servicios de manera programada, lo que garantizará la correcta recolección y disposición de los residuos y la basura generada en el condominio, para lo cual

deberá coordinarse con la Dirección de Aseo Público, para generar las condiciones óptimas del destino final de los residuos.

#### **ALUMBRADO PÚBLICO:**

El Condominio, será el encargado de dar el mantenimiento y garantizar la reposición de las luminarias, ya sea con equipo y personal propio, o subcontratado, así como pagar a la Comisión Federal de Electricidad por el consumo de la energía eléctrica y, todo lo correspondiente para mantener en buen estado y en óptimas condiciones dicho servicio.

#### **MANTENIMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO**

Se realizarán programas preventivos de mantenimiento a la infraestructura del condominio, adicionalmente se ejecutarán con la diligencia necesaria las reparaciones ocasionadas por daños imprevistos ocasionadas por elementos personales o siniestros naturales.

Los rubros que cubren este mantenimiento preventivo de manera enunciativa, más no limitativa, son los siguientes:

- a) Mantenimiento preventivo y reparaciones extraordinarias en calles;
- b) Mantenimiento extraordinario en machuelos, camellones y banquetas; y
- c) Mantenimiento de vialidades

Este deberá ser proporcionado de manera preventiva y correctiva, de conformidad con las especificaciones urbanas que se requieran para la zona.

#### **SEGURIDAD**

El condominio deberá contar con personal para la seguridad y vigilancia del mismo, o, en caso de contratar personal con una compañía de seguridad privada, ésta deberá estar debidamente registrada ante las instancias que competan y con la capacidad suficiente para llevar a cabo las actividades necesarias para auxiliar en la seguridad al interior del Condominio. Para lo cual los gastos correrán por cuenta del mismo.

Asimismo, 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 Lineamientos para Autorizar el Funcionamiento de Controles de Acceso en el Municipio de Zapopan, Jalisco.

**QUINTO.-** El contrato de concesión para la prestación de servicios públicos municipales que se suscriba derivado de este Acuerdo deberá de contener al menos las siguientes condiciones:

**I.** La renuncia expresa del “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, a cualquier tipo de indemnización, respecto de las mejoras que lleve a cabo con relación a los servicios públicos concesionados o, en su caso, a construcciones autorizadas por el Municipio hechas en propiedad municipal.

**II.** Los servicios públicos municipales concesionados, deberán ser destinados en su integridad a los fines aquí previstos y se autoriza el control para el acceso de personas y vehículos que pretendan ingresar al fraccionamiento, sin que se permita en su operación restricción alguna al tránsito de personas o vehículos, vulnerando el derecho al libre tránsito por las vías municipales.

En el control 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.

**III.** Deberá permitirse el acceso inmediato a los servicios de policía, ambulancias, protección civil y bomberos, por cuestiones de emergencia o para inspeccionar el condominio.

**IV.** El acceso al condominio cuando existan áreas de cesión para destinos y/o vialidades municipales no podrá ser restringido, ya sea que solicite como vía de tránsito o para disfrutar de los bienes del dominio público, caso aplicable a lo aquí resuelto, en virtud de existir al interior del mismo las áreas verdes descritas en el cuerpo del presente dictamen.

**V.** El manejo de la información que se genere por el control de acceso, será de exclusiva responsabilidad del condominio, el cual deberá garantizar su correcta utilización, informando al Municipio del personal que lo administra, de igual manera se informará a la Comisaría General de Seguridad Pública del personal que realice labores de seguridad (policía privada).

**VI.** No se entenderá con este control de acceso que los vecinos sustituyen o se constituyen en autoridad; por lo que al interior del condominio, las autoridades municipales, estatales y federales ejercerán sus propias atribuciones.

**VII.** La concesión se otorgará 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.

**VIII.** Las obligaciones laborales o cualquier otra que se contraiga para pagar al personal de la caseta, así como los gastos que generen por el suministro de servicios tales como el de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, o cualquier otro que requiera contratar, correrán por cuenta del condominio, quedando exento el Municipio de cualquier obligación por estos conceptos.

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

**X.** El concesionario queda obligado a poner toda diligencia en la conservación de las áreas verdes 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.

**XI.** El concesionario deberá colocar al frente de la 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 entregada en concesión al “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, quien administra los servicios públicos municipales”.

**XII.** 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 caso de que el concesionario no cumpla con las obligaciones a su cargo, exista causa de interés público debidamente justificada, o el concesionario dé a los inmuebles (áreas verdes), a las calles, vialidades o a los servicios un uso diverso al señalado.

En estos casos, el concesionario quedará obligado a devolver los inmuebles 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 extinción del contrato de concesión y, por consiguiente, el Municipio quedará facultado a tomar posesión del bien o servicio objeto del contrato, una vez transcurrido dicho plazo.

El contrato concesión se ajustará a lo dispuesto para el régimen de concesiones por la Ley del Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**XIII.** El Condominio 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.

En los términos de la fracción I del artículo 36 y artículo 110 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, este Acuerdo para ser válido, deberá ser aprobado por mayoría calificada de los miembros de este Ayuntamiento.

**SEXTO.-** Notifíquese esta resolución a la Sindicatura Municipal y a la Dirección Jurídico Consultivo, para que procedan a la elaboración de los instrumentos jurídicos (*Convenio de Colaboración y Contrato de Concesión de Servicios Municipales*), conforme a lo señalado en esta resolución, y en los términos que lo exija la protección de los intereses municipales, remitiéndose

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.  
Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

para tal efecto los documentos que acrediten el carácter del representante, así como aquellos que se requieran para la elaboración de los instrumentos jurídicos.

**SÉPTIMO.-** También notifíquese a la Dirección de Administración, a la Jefatura de la Unidad de Patrimonio, a la Dirección de Inspección y Vigilancia, a la Coordinación Municipal de Protección Civil y Bomberos, a la Comisaría General de Seguridad Pública y a la Coordinación General de Servicios Municipales, por conducto de sus titulares, para su conocimiento y efectos procedentes a que hayan lugar, para su ejecución y cumplimiento en la esfera de sus respectivas competencias.

**OCTAVO.-** Notifíquese éste Acuerdo al ciudadano Lic. Alberto Segovia Téllez, en su carácter de Apoderado General del “Condominio Compuesto ZOI RESIDENCIAL”, en el domicilio señalado en el presente expediente, para su conocimiento y efectos legales procedentes en cumplimiento de lo aquí resuelto.

**NOVENO.-** Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL y al SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que suscriban la documentación inherente al cumplimiento del presente Acuerdo.

A T E N T A M E N T E  
“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”  
“2020, AÑO DE LA ACCIÓN POR EL CLIMA, DE LA ELIMINACIÓN DE LA VIOLENCIA  
CONTRA LAS MUJERES Y SU IGUALDAD SALARIAL”  
**LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE  
HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS  
10 DE MARZO DE 2020**

RAFAEL MARTÍNEZ RAMÍREZ  
A FAVOR

CARLOS GERARDO MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ  
A FAVOR

JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO  
A FAVOR

JOSÉ ANTONIO DE LA TORRE BRAVO  
A FAVOR

ABEL OCTAVIO SALGADO PEÑA  
A FAVOR

LAURA GABRIELA CÁRDENAS RODRÍGUEZ  
A FAVOR

OSCAR JAVIER RAMÍREZ CASTELLANOS  
A FAVOR

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO  
Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.  
Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

GRACIELA DE OBALDÍA ESCALANTE  
A FAVOR

SERGIO BARRERA SEPÚLVEDA  
A FAVOR

MÓNICA PAOLA MAGAÑA MENDOZA  
A FAVOR

MELINA ALATORRE NÚÑEZ  
A FAVOR

**MOVILIDAD URBANA Y CONURBACIÓN  
24 DE ENERO DE 2020**

MELINA ALATORRE NÚÑEZ  
A FAVOR

CARLOS GERARDO MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ  
A FAVOR

ANA CECILIA PINEDA VALENZUELA  
A FAVOR

MARCELA PÁRAMO ORTEGA  
A FAVOR

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ  
A FAVOR

MARÍA GÓMEZ RUEDA  
A FAVOR

**RECUPERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS  
7 DE FEBRERO DE 2020**

WENDY SOFÍA RAMÍREZ CAMPOS  
A FAVOR

CARLOS GERARDO MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ  
AUSENTE

MIGUEL SAINZ LOYOLA  
A FAVOR

DICTAMEN Y PROPUESTA DE COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO

Expediente 166/18. Se autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración entre éste Municipio y el “Condominio ZOI RESIDENCIAL”, respecto de las áreas de propiedad municipal ubicadas al interior del condominio, así como, se autoriza el funcionamiento y operación de control de acceso y la celebración de un contrato de concesión de servicios municipales.

Votado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2020

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ  
A FAVOR

MÓNICA PAOLA MAGAÑA MENDOZA  
A FAVOR

MARÍA GÓMEZ RUEDA  
A FAVOR

JLTB/JALC/CPLG