

Acta de la Décima Segunda Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso

"Coeficiente de utilización de Suelo Máximo Optativo" (CUSMAX) Número 2365-2

En la Antesala de Cabildo ubicada en el quinto piso del Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ) del Municipio de Zapopan, Jalisco, siendo las 10:09 diez horas con nueve minutos del día 05 cinco de noviembre de 2025 dos mil veinticinco, se celebró la Décima Segunda Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX) número 2365-2, convocada por el Síndico Municipal, Gabriel Alberto Lara Castro, en su carácter de Secretario de Actas y Acuerdos del Comité Técnico del Fideicomiso.

La Suplente del Presidente del Comité Técnico en uso de la voz, dio inicio a la Sesión: <<Buen día a todas y todos, agradezco su asistencia. Con fundamento en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y los numerales 1, 4, 5 y 7 de sus Reglas de Operación, damos inicio a la Décima Segunda Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso "Coeficiente de Utilización de Suelo Máximo Optativo" también conocido como CUSMAX; siendo las 10:09 diez horas con nueve minutos, del día 05 cinco de noviembre del 2025 dos mil veinticinco, le cedo el uso de la voz a Tania Álvarez Hernández, quien nos acompaña el día de hoy ante este comité, en su calidad de Suplente del Secretario de Actas y Acuerdos, el Síndico Municipal, adelante Tania buen día.>>

La suplente del Secretario de Actas y Acuerdos en uso de la voz, manifestó: << Buen día, muchas gracias Coordinadora, buenos días a todos, gracias por acompañarnos el día de hoy, a continuación me permitiré leer el Orden del Día que será desahogado y el cual les fue informado mediante la convocatoria correspondiente:

1. Registro de Asistencia.
2. Verificación de Quórum.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de las Reglas de Operación, presentación, discusión y en su caso aprobación de los informes trimestrales correspondientes de los periodos comprendidos de abril a junio de 2025 y de julio a septiembre de 2025.
4. Asuntos Varios.
5. Clausura de Sesión.

¿Alguna observación con el orden del día?, No habiendo más observaciones, se pone a votación de los presentes la aprobación del presente Orden del día.

Aprobado por **UNANIMIDAD**.

A continuación, procederemos a desahogar el **PRIMER PUNTO** del Orden del Día, tomando asistencia:

Por parte de la Presidencia Municipal, su suplente Estefanía Juárez Limón. (Presente)

Por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, su titular Graciela de Obaldía Escalante. (presente)

Por parte de la Tesorería Municipal, su titular, Adriana Romo López. (Presente)

Por parte de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, su suplente Rubén Darío Rojas Rivera. (Presente)

Por parte de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, su titular, Ismael Jáuregui Castañeda. (Presente)

Por parte de la Dirección de Ordenamiento del Territorio, su titular, Juan Pablo Magaña Vázquez. (Presente)

Por parte de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Jalisco, su titular Joaquín Vaca Elguero. (Presente)

Por Parte de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Jalisco, su suplente Adriana del Refugio de la Torre Martín. (Presente)

Por parte de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios Capitulo Occidente, su suplente Gustavo Adolfo Núñez Gaxiola. (Presente)

Por parte de la Fracción Edilicia del Partido Movimiento Ciudadano, su titular Cuauhtémoc Gámez Ponce. (Presente buenos días)

Por parte de la Fracción Edilicia del Partido Futuro, su titular Ana Cecilia Santos Martínez, (Presente).

Por parte de la Fracción Edilicia del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, su titular Mauro Lomelí Aguirre. (Presente)

Por parte de la Fracción Edilicia del Partido Acción Nacional, su suplente Jorge Urdapilleta Núñez. (Presente)

Por último, su servidora como suplente del Síndico Municipal y también como Secretario de Actas y Acuerdos de este Comité Técnico.

Tenemos Quorum Presidenta.>>

Una vez registrada la lista de asistencia, la cual ha sido circulada para su firma, se cumple así el **PRIMER PUNTO** del Orden del Día; verificando que se cuenta con el Quorum requerido para llevar a cabo la presente Sesión, por lo que son válidos todos los acuerdos que aquí se tomen y se declara formalmente instalada la Sesión.

Cedo la voz a la Coordinadora Estefanía Juárez Limón, en su carácter de suplente del Presidente de este Comité.

Hace uso de la voz la Suplente del Presidente: <<Muchas gracias Secretario, una vez verificado el Quorum requerido para llevar a cabo esta Sesión, queda aprobado el **SEGUNDO PUNTO** del Orden del Día, procedemos entonces a desahogar el **TERCER PUNTO** del Orden del Día, referente a la presentación, discusión y en su caso aprobación de los informes trimestrales

correspondientes a los periodos comprendidos de abril de 2025 a junio de 2025 y julio de 2025 a septiembre de 2025.

Previo al desarrollo de la presente Sesión se les envió por medios electrónicos el informe antes referido, el cual, como podrán apreciar contiene la siguiente información:

- Una síntesis sobre la conclusión y los resultados generales de las contrataciones realizadas.
- Un reporte del avance físico y financiero de cada uno de los contratos formalizados.
- La relación de los contratos que han sido rescindidos, concluidos anticipadamente o suspendidos temporalmente, así como los contratos que se encuentran terminados sin que hayan finiquitado y extinguido los derechos y obligaciones de las partes; y
- Finalmente, el Informe del estado financiero de las cuentas bancarias del Fideicomiso, así como el presupuesto que comprende las erogaciones necesarias para realizar las obras establecidas en los fines del fideicomiso y los gastos de administración, los cuales serán presentados por parte de la Tesorería, le cedo ahora la palabra a la Tesorera Municipal, Adriana Romo López, para que nos exponga el estado financiero correspondiente a los trimestres antes mencionados, adelante Tesorera.>>

La Tesorera Municipal Adriana Romo López, expuso: << Muchas gracias ... (inaudible)... generaron durante ese periodo durante esos meses, tanto la cuenta de Bansi que es la amarilla y la de Citi que es la rosita, que recaudación tuvimos, tuvimos en este periodo de abril a junio tuvimos seis millones ochocientos recibidos de acuerdo a los meses, ahí lo podemos ver; un mes de dos millones, un mes de uno y uno de tres punto cinco, adelante, y esta es la recaudación acumulada como se ha venido comportando durante el año, en mayo tuvimos un bajón pero bueno pues en junio nos repusimos a tres millones, no hemos logrado subir mucho de ahí, adelante. ¿Qué contribuyentes son los que integran esta recaudación que tenemos?, están, recibimos en abril, en mayo y en junio, de estas personas morales y ¿cuál ha sido el ejercicio de los recursos en ese trimestre?, aquí tenemos algunos contratos, que bueno pues obviamente los tienen ustedes en su informe y están los números de contrato, lo contratado, lo que se llegó a pagar en el trimestre de abril – junio y lo que se lleva acumulado y la última columna nos dice todavía lo que nos hace falta por pagar de esas obras, adelante, y bueno finalmente pues lo honorarios que se pagan al fiduciario, en este caso son veintisiete mil pesos trimestrales. ¿Cuál es la asignación presupuestal?, tenemos un presupuesto que nos da al inicio del ejercicio 2025, doscientos setenta y seis millones de pesos, la recaudación por trimestres, en este caso estamos viendo el segundo trimestre, entonces traemos un total acumulado como recaudación de catorce millones, con unos rendimientos de cinco millones en la sumatoria, tenemos veinte millones de pesos ingresados en primero y segundo trimestre, adelante, y luego ya nos pasamos a la segunda parte que veríamos de julio a septiembre y en este caso pues igual nos vamos, adelante por favor, con los saldos que se encuentran a esa fecha, al treinta de septiembre es con lo que se cierra el trimestre con esos saldos, adelante, estos son los rendimientos que recibimos durante el periodo que ya es julio - septiembre, adelante, como fue la recaudación en ese entonces, recibimos ahí treinta y tres millones en números redondos, los tres meses con cantidades muy

cambiantes, una muy alta de dieciocho, pero una baja de cuatro y las otras pues la verdad es que veníamos de no más de tres punto cinco millones anteriormente, adelante por favor, este es el comportamiento de la gráfica, hacia arriba en septiembre venimos pues muy bajitos durante el resto del año y el último trimestre fue bueno, ¿qué contribuyentes integran esta recaudación? aquí están las personas morales de las que recibimos el pago durante esos meses, y ¿cuál ha sido el ejercicio de los recursos?, hicimos este tipo de pagos o bueno vamos así, en caso que se haya pagado pues aquí aparece, por ejemplo en estas obras no recibieron pago en el trimestre, seguimos con los mismos saldos y aquí pues tampoco ganamos y pagamos los veintisiete mil pesos a fiduciario.

La asignación presupuestal, igual, iniciamos con doscientos setenta y seis millones, tenemos ya ahora la recaudación del primero, segundo más el tercer trimestre, que quedamos que fue un buen trimestre, para darnos un total de cuarenta y siete millones por casi siete millones de rendimientos, tenemos un total recaudado de cincuenta y cuatro millones de pesos en lo que es el período enero –septiembre.

El estatus bancario al veintitrés de octubre si quisiera mostrárselos, la verdad es que esto rebasa lo que es los informes que estamos viendo, pero es para tenerlo muy claro y ver cómo estamos ahora, ¿no?, ósea los saldos que tenemos en las cuentas nos dan treinta y seis millones de pesos a la fecha, a octubre pues, los pagos que hay en proceso, que se tenían en proceso a ese entonces pues eran dos millones cien y nos queda un disponible de treinta y cuatro; sin embargo si lo contrastamos con los saldos por pagar obras, realmente tenemos números rojos de cincuenta y seis millones de pesos, ósea en este momento tenemos la cuenta en rojo, es cuánto.>>

Toma la voz la suplente del Síndico Municipal: <<Muchas gracias Tesorera Municipal, ¿alguna observación?, no habiendo más observaciones, le cedo el uso de la voz a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, a cargo de su titular Ismael Jáuregui Castañeda, quien nos expondrá el detalle de la información sobre cada una de las obras presentadas en los informes correspondientes. >>

Continua el Director de Obras Públicas e Infraestructura, Ismael Jáuregui Castañeda:<<Muy buenos días, muchas gracias, en el trimestre de abril a junio, lo que es la construcción del Centro de Atención y Acompañamiento y Desarrollo para Personas con Trastorno del Espectro Autista, conocido como Autismo sur, de financiero llevamos el ochenta por ciento de avance y el físico al cien por ciento, la construcción del Centro Comunitario denominado Colmena Valle de los Molinos la parte financiera al setenta y ocho por ciento y la parte física se encuentra al cien por ciento, en la Rehabilitación urbana y mejoramiento de la Plaza Pública y Quiosco en la localidad de San Francisco Ixcatán el avance financiero son cuarenta y ocho por ciento y el avance físico al treinta y seis por ciento, la Rehabilitación urbana y mejoramiento de la Plaza Pública y Quiosco en la delegación del Batán, el avance financiero al treinta por ciento y el avance físico al veinticuatro por ciento, en la obra Rehabilitación urbano y mejoramiento de la Plaza Pública de la localidad de San Esteban, el avance financiero en este trimestre es del treinta por ciento y el avance físico apenas arrancando la obra del tres por ciento.

De lo que es el trimestre de julio a septiembre de 2025, el Centro de Autismo Sur, el avance financiero al noventa y nueve por ciento el avance físico al cien por ciento, la construcción del Centro Comunitario denominado Colmena Valle de los Molinos el avance financiero al ochenta y seis por ciento y el avance físico al cien por ciento, la Rehabilitación urbana y mejoramiento de la Plaza Pública y Quiosco en la localidad de San Francisco Ixcátán al setenta y cuatro por ciento la parte financiera y al ochenta y cuatro por ciento la parte física, en la delegación del Batán la Plaza Pública y el Quiosco al sesenta y siete por ciento el avance financiero y al setenta y cinco por ciento el avance físico, la Plaza Pública en la localidad de San Esteban que es mejoramiento y rehabilitación urbana se encuentra al sesenta y nueve por ciento en su avance financiero y el físico al cuarenta y tres por ciento, obra integrada aquí la rehabilitación de la Unidad Deportiva Colli Ejidal al treinta por ciento el financiero y el cinco por ciento el avance físico arrancando la obra, Construcción del Nodo Vial de la Avenida Patria y Avenida Universidad, la etapa número cuatro, la parte metálica al treinta por ciento su avance financiero y el quince por ciento el avance físico.

Algunas fotografías Centro de Autismo Sur, el Centro de Acompañamiento, lo que es el Centro Comunitario Colmena Valle de los Molinos, la Plaza Pública en la localidad de Ixcátán, en la delegación del Batán también el mejoramiento y adecuaciones de lo que es el espacio público denominado Plaza, en San Esteban el avance prácticamente de arranque en esos momentos, demolición prácticamente de inicio, la Unidad Deportiva El Colli también pura demolición en este trimestre y la parte del Nodo Patria y Universidad, la parte metálica también los avances que se van teniendo a la fecha, que como bien decíamos es la parte metálica, ya tenemos en sitio las trabes conocidas como ballenas y las columnas conocidas como pilones, ese sería el reporte gracias>>

Continúa la Suplente del Síndico Municipal:<< Agradezco la intervención de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, ¿alguna observación?,

Pregunta el Titular de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Delegación Jalisco, Joaquín Vaca Elguero: <<¿Lo del Nodo Vial de Patria y Universidad a cuando está programado terminar?>>

Responde el Titular de la Dirección de Obras Pública e Infraestructura:<<La parte Vial que sería la puesta en operaciones, lo que es la pasarela superior, debe de estar en el mes de marzo, detalladamente a finales del mes de febrero hay condiciones para poderlo tener operando, tal vez en la primera quincena de marzo y estaría trabajando también la parte complementaria peatonal, no al cien por ciento la etapa peatonal porque depende de una etapa cinco que está en proceso que es toda la media y baja tensión, de la cual algunos suministros importantes que son seccionadores tienen treinta y dos semanas de fabricación, lo que nos llevaría que después del mundial se tendría que trabajar al cien por ciento la parte urbana que son banquetas y accesibilidad, pero la parte que depende el Nodo Vial mas todos los sistemas que actualmente se tienen, en marzo está operando.>>

Continúa la Suplente del Síndico Municipal:<< ¿alguna otra observación?,

no habiendo más observaciones, se pone a votación de los presentes la aprobación de los Informes Trimestrales que comprenden los periodos de

abril a junio del dos mil veinticinco y julio a septiembre del dos mil veinticinco.
Aprobado por unanimidad.

Una vez concluida la exposición y votación se da por concluido el **TERCER PUNTO del orden del día**.

Le cedo el uso de la voz a la suplente del Presidente.>>

Continúa la suplente del Presidente:<< Muchas Gracias, procedemos con el **CUARTO PUNTO del orden del día**, relativo a los asuntos varios, ¿alguien tiene algún asunto que tratar?, adelante regidor.

Interviene el Regidor Mauro Lomelí:>>Me gustaría preguntar que ¿porcentaje del Fideicomiso CUSMAX se está utilizando para la intervención de las zonas de alta marginación?

Responde a la pregunta el Titular de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura:>>De acuerdo a la normativa que fue votada también en esta misma comisión, los porcentajes en las áreas receptoras es del sesenta por ciento y los porcentajes en la áreas generadoras del recurso es del cuarenta por ciento, vimos las localidades que están en estos procesos, lo que viene siendo también la Unidad Deportiva del Colli Ejidal, la Colmena Valle de los Molinos, el Centro de Autismo están en áreas receptoras, realmente ahorita los porcentajes van muy superiores en las áreas receptoras, el parámetro dice que debo de garantizar cuando menos el cuarenta por ciento pero ahorita me atrevería a decir que estamos arriba del setenta por ciento de las áreas receptoras del recurso, el único contrato que está prácticamente en las zonas generadoras es la parte de la etapa cuatro que es la parte metálica del Nodo Vial, el resto son zonas receptoras del mismo presupuesto del CUSMAX en base a lo votado en esta misma comisión, y que es el monto o porcentaje mínimo a seguir, realmente siempre nos a normado que el sesenta por ciento sea el mínimo porcentaje de aplicación en las zonas más desprotegidas del Municipio.>>

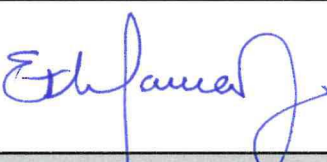
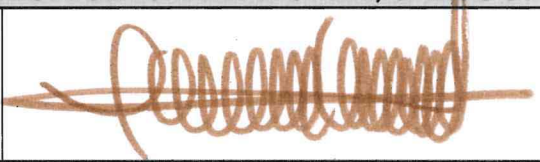
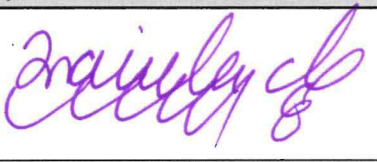
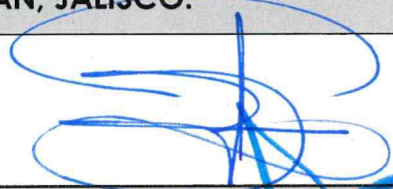
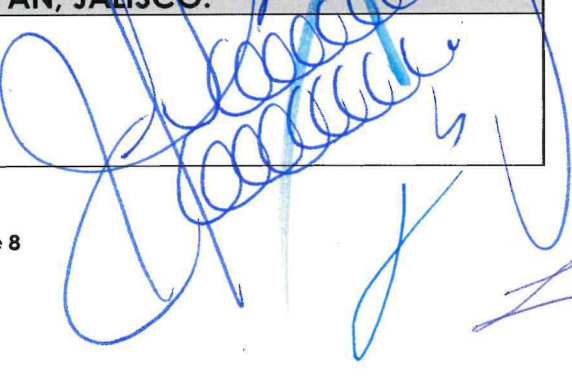
Continúa la suplente del Presidente:<<¿algún otro comentario?

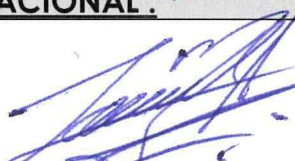
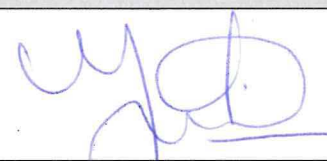
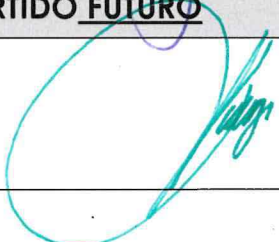
La suplente del Síndico Municipal: <<Nada más quiero hacer referencia que por parte de la Fracción Edilicia del Partido Acción Nacional esta su Titular Rosa Ícela Díaz Gurrola.>>

Continúa la suplente del Presidente:<<Bienvenida Regidora, ¿algún otro comentario?, Ahora bien si no hay más comentarios pasamos al **QUINTO y último punto**.

Una vez agotados todos y cada uno de los puntos del orden del día, y haber tomado nota de los acuerdos aquí votados, doy por concluida formalmente esta décima segunda sesión ordinaria de Comité Técnico del fideicomiso de Coeficiente de Utilización de Suelo Máximo Optativo CUSMAX, siendo las diez horas con treinta minutos del día cinco de noviembre de dos mil veinticinco.

Muchas gracias a todas y todos que tengan un excelente día.

 HOJA DE FIRMAS DEL ACTA DE LA DÉCIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO "COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO MÁXIMO OPTATIVO" (CUSMAX) NÚMERO 2365-2		
Zapopan, Jalisco a 05 de noviembre de 2025.		
	NOMBRE	FIRMA
REPRESENTANTE DE LA <u>PRESIDENCIA</u> DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
SUPLENTE:	Estefanía Juárez Limón.	
REPRESENTANTE DE LA <u>SINDICATURA</u> DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
SUPLENTE:	Tania Álvarez Hernández.	
REPRESENTANTE DE LA <u>TESORERIA</u> DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
TITULAR:	Adriana Romo López.	
REPRESENTANTE DE LA <u>SECRETARIA</u> DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
TITULAR:	Graciela De Obaldía Escalante.	
REPRESENTANTE DE LA <u>COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD</u> DE ZAPOPAN, JALISCO.		
SUPLENTE:	Rubén Darío Rojas Rivera.	
REPRESENTANTE DE <u>OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA</u> DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
TITULAR:	Ismael Jáuregui Castañeda	
REPRESENTANTE DE LA <u>DIRECCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO</u> DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.		
TITULAR:	Juan Pablo Magaña Vázquez.	

REPRESENTANTE DE LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA DELEGACIÓN JALISCO (CANADEVI JALISCO)		
TITULAR:	Joaquín Vaca Elguero.	
REPRESENTANTE DE LA CAMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN DELEGACIÓN JALISCO (CMIC JALISCO).		
TITULAR:	Adriana del Refugio de la Torre Martín.	
REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS DE OCCIDENTE (ADI OCCIDENTE).		
TITULAR:	Gustavo Adolfo Núñez Gaxiola.	
REPRESENTANTE DE LA FRACCIÓN EDILICIA DEL PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO.		
TITULAR:	Cuauhtémoc Gámez Ponce.	
REPRESENTANTE DE LA FRACCIÓN EDILICIA DEL PARTIDO MOVIMIENTO REGENERACIÓN NACIONAL.		
TITULAR:	Mauro Lomelí Aguirre.	
REPRESENTANTE DE LA FRACCIÓN EDILICIA DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL		
TITULAR:	Rosa Ícela Díaz Gurrola.	
REPRESENTANTE DEL PARTIDO FUTURO		
TITULAR:	Ana Cecilia Santos Martínez.	

La presente hoja de firmas pertenece a la Décima Segunda Sesión Ordinaria del Fideicomiso Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX) número 2365-2 celebrada el 05 cinco de noviembre de 2025 dos mil veinticinco.