

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO
DE ZÚÑIGA, JALISCO.
PRESENTE:

El que suscribe Maestro **GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ**, en mi carácter de Presidente Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de conformidad con los artículos 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 y 73, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10 y 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 5 y 14 numerales 1 y 2 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 3 fracción XV, 7, 122 fracción I, 129 fracción II, inciso a), 130 y 130 Bis del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; tenemos a bien someter a consideración de éste Cuerpo Edilicio en Pleno la siguiente:

**INICIATIVA DE ACUERDO
CON CARÁCTER DE DICTAMEN**

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice la celebración de un Convenio de Colaboración con CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., cuyo objeto consiste en establecer las bases, obligaciones y condiciones para que dicha persona jurídica asuma, por su cuenta y a su costa, acciones de conservación y mantenimiento de vialidades, áreas verdes y demás equipamientos públicos ubicados en las inmediaciones de la plaza comercial denominada "CENTRO CITY ONE", ubicada en Avenida Estrella y Avenida de los Altos, colindante con el fraccionamiento Real del Sol, en este Municipio.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- Con sustento en el artículo 115, fracciones I, II y III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 73, 77, 79 y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los artículos 2, 3, 37, 38, 82 y 84 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los artículos 1 y 2 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, que reconoce al Municipio como orden de gobierno, le otorga personalidad jurídica y la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley, así como la responsabilidad respecto de las funciones y servicios públicos municipales; y se establecen las bases de organización del Municipio Libre, la facultad reglamentaria de los Ayuntamientos, los servicios públicos municipales y la libre administración de su hacienda y patrimonio.

II.- La administración de los bienes e infraestructura municipales no debe entenderse únicamente como una facultad patrimonial, sino también como una responsabilidad permanente de conservación, vigilancia y aprovechamiento en beneficio colectivo, particularmente cuando se trata de vialidades, banquetas, infraestructura hidráulica y pluvial, alumbrado, áreas verdes, señalamiento y demás elementos destinados al uso público. En consecuencia, toda actuación que incida sobre dichos bienes debe preservar su naturaleza y destino público, garantizar condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, funcionalidad e imagen urbana y sujetarse a la supervisión de las autoridades municipales competentes.

III.- Bajo esta premisa, la colaboración entre el Gobierno Municipal y los particulares puede constituir un mecanismo auxiliar para fortalecer la conservación y mantenimiento de determinados espacios e infraestructura pública, siempre que exista un beneficio colectivo claramente identificable y que dicha colaboración se encuentre formalizada mediante instrumentos jurídicos que delimiten con precisión las obligaciones de las partes. Esta colaboración no debe implicar transmisión de la propiedad, modificación del régimen jurídico de los bienes, constitución de derechos reales, posesión exclusiva, aprovechamiento privativo o limitación al uso público, ni sustituir las atribuciones de las autoridades municipales.

IV.- Resulta de interés público promover esquemas de corresponsabilidad que, dentro del marco de la legalidad, permitan sumar capacidades y recursos para conservar en condiciones adecuadas la infraestructura urbana y los espacios destinados al tránsito y uso de la población. Cuando el particular manifiesta su voluntad de asumir directamente los costos de determinadas acciones de conservación y mantenimiento, éstas deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas establecidas por las dependencias competentes, sin generar obligaciones financieras adicionales para el Municipio por el objeto específico del convenio.

V.- Mediante escrito de fecha 18 de junio del año 2025, el C. Jonathan Alejandro Valencia Cymerman, en su carácter de Apoderado Legal de CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., como lo acredita mediante la escritura pública número 56,368 pasada ante la fe del Licenciada Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15, de Tlaquepaque, Jalisco, de fecha 27 de mayo del año 2022, solicitó al Gobierno Municipal autorización para la celebración de un convenio de colaboración respecto de áreas e infraestructura ubicadas en las inmediaciones de la plaza comercial denominada "CENTRO CITY ONE", con el propósito de colaborar con el Municipio en el mantenimiento de vialidades e infraestructura pública.

VI.- Que CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V. es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, bajo la modalidad de Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, cuyo objeto social comprende, entre otras actividades, la adquisición, construcción, desarrollo, promoción, administración, arrendamiento, explotación y comercialización de bienes inmuebles y desarrollos inmobiliarios, así como la celebración de los actos, contratos, convenios y operaciones que

resulten necesarios o convenientes para la consecución de su objeto social. En ese contexto, y atendiendo a la naturaleza de sus actividades, la sociedad cuenta dentro de su objeto con facultades relacionadas con la administración y operación de bienes y desarrollos inmobiliarios, circunstancia que guarda relación con la solicitud materia de la presente iniciativa, mediante la cual propone colaborar con el Municipio en la conservación y mantenimiento de las vialidades e infraestructura pública ubicadas en las inmediaciones del desarrollo comercial denominado Centro City One, bajo las condiciones y salvaguardas que determine la autoridad municipal.

VII.- Que mediante Escritura Pública número 4,325, de fecha 13 de febrero de 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo López Camarena, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, se formalizó el Contrato de Donación Pura, Simple de Áreas de Cesión y Vialidades, celebrado entre CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., en su carácter de parte donante, y el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, como parte donataria, mediante el cual la sociedad transmitió gratuitamente a favor del Municipio el inmueble identificado como Fracción 3 Tres, ubicado en Avenida La Estrella número 743, Sectores Cuarenta y Tres de la Colonia Real del Sol, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 7,657.84 m² (siete mil seiscientos cincuenta y siete metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados), estableciéndose expresamente que el uso y destino del inmueble transmitido sería de vialidad pública municipal.

VIII.- Como parte de la integración del expediente, la Secretaría General del Ayuntamiento, a través de la Dirección de Integración y Procesos Edilicios, solicitó opinión técnica a la Coordinación General de Gestión del Territorio y Obras Públicas. En atención a dicha petición, la Dirección de Ordenamiento Territorial, mediante oficio DOT/MOV/174/2026, de fecha 27 de enero de 2026, informó haber realizado revisión documental y verificación en campo de las condiciones físicas, geométricas y operacionales de las vialidades. Derivado de ello estableció acciones y lineamientos en materia de señalamiento horizontal y vertical, accesibilidad universal, seguridad vial, elementos de contención, rampas, guías podotáctiles, reductores de velocidad y balizamiento.

IX.- En materia de prevención, protección civil y seguridad, la Dirección de Integración y Procesos Edilicios solicitó opinión técnica a la Coordinación General de Prevención y Servicios de Emergencia. Mediante oficio CGPYPC/0216/2025, de fecha 25 de agosto de 2025, se remitió la ficha técnica derivada del recorrido de inspección realizado el 19 de agosto del mismo año en las inmediaciones de Centro City One. Como resultado se formularon observaciones relacionadas con tomas siamesas, señalética de seguridad, accesibilidad para personas con discapacidad, limpieza y mantenimiento del camellón, así como limpieza y mantenimiento de alcantarillas, medidas que deberán ser consideradas dentro de las obligaciones del instrumento jurídico correspondiente.

X.- Que, con el propósito de determinar la viabilidad operativa respecto del mantenimiento de las vialidades, infraestructura y servicios públicos materia de la presente iniciativa, al considerar que dicho esquema puede contribuir a la optimización de los recursos municipales, al mejoramiento de la imagen urbana y al fortalecimiento de las condiciones de infraestructura de la zona es necesario prever como condicionantes técnicas que el particular deberá asumir el mantenimiento de:

1) Infraestructura vial y pavimentos:

- Bacheo reencarpetamiento: emplear materiales asfálticos o de concreto hidráulico que cumplan con la resistencia de carga requerida para el flujo vehicular de la zona.
- Nivelación: Mantener las carpetas de rodamiento libres de ondulaciones hundimientos o grietas que pongan en riesgo la seguridad vial.

2) Servicios públicos e iluminación:

- Alumbrado público: Garantizar la operación continua de las luminarias del inventario mediante tecnología LED, sustituyendo focos fundidos.
- Áreas verdes y limpieza: ejecutar podas estéticas preventivas, desbroce de maleza en banquetas y recolección diaria de basura en el perímetro vial delimitado.

3) Normas de seguridad y regulación vigente:

- Señalamiento urbano: mantener visible la pintura de tráfico en guarniciones (amarillo tráfico), pasos peatonales, flechas de sentido y señalamiento vertical, según las normas oficiales mexicanas (NOM).
- Reglamento local: toda obra de reparación menor deberá apegarse estrictamente al Reglamento de Construcción vigente para el municipio de Tlajomulco de Zúñiga.
- Protección Civil: Durante cualquier intervención de mantenimiento en la vía pública, el particular deberá colocar balizamiento e infraestructura de protección para peatones y automovilistas.

XI.- En este tenor, mediante oficio TES/924/2026 de fecha 24 de agosto del año 2026, emitido por la Lic. Christian Castro Castro, en su carácter de Tesorero Municipal, informa que se considera financieramente viable toda vez que no representa una afectación presupuestal para el Municipio.

XII.- Por los antecedentes, fundamentos y consideraciones anteriormente expuestos, y tomando en consideración las opiniones técnicas que integran el expediente administrativo, se estima procedente someter a consideración del Ayuntamiento la autorización para celebrar el Convenio de Colaboración con CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., bajo las condiciones, obligaciones, mecanismos de supervisión y salvaguardas que se establezcan en el propio

instrumento jurídico y en el presente acuerdo. En virtud de lo anterior, se someten a consideración los resolutivos a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la celebración de un Convenio de Colaboración con CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., para establecer acciones de conservación y mantenimiento de las vialidades que conforman la cuenta 93U318455, de 7,657.84 metros cuadrados, según la Escritura Pública número 4,325 de fecha 13 de febrero de 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo López Camarena, Notario Público número 49 de Guadalajara, Jalisco, infraestructura áreas verdes y demás equipamientos públicos comprendidos en el ámbito material del convenio.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, establece para el desarrollo y la continuidad del Convenio a que se refiere el presente punto de acuerdo, lo siguiente:

- a) El presente punto de acuerdo no constituye derecho alguno ni podrá interpretarse como transmisión, enajenación, cesión, concesión o reconocimiento de derecho de propiedad, posesión exclusiva o aprovechamiento privativo.
- b) Deberá observar durante la vigencia del Convenio las condicionantes, especificaciones técnicas y en los oficios DOT/MOV/174/2026, CGPYPC/0216/2025, relativas a movilidad, accesibilidad y seguridad vial; señalamiento y balizamiento; conservación de pavimentos; alumbrado público; áreas verdes y limpieza; infraestructura pluvial; tomas siamesas; señalética de seguridad; accesibilidad; y medidas de protección civil durante cualquier intervención.
- c) La celebración del Convenio no constituye por sí misma licencia, permiso, dictamen, autorización de construcción, autorización de intervención, modificación de infraestructura o cambio de uso o destino alguno.
- d) Las acciones de conservación y mantenimiento objeto del Convenio deberán ejecutarse bajo responsabilidad y con cargo a CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., sin generar por ese concepto obligación de pago, reembolso o contraprestación a cargo del Municipio.
- e) Las vialidades y espacios públicos deberán permanecer abiertos y disponibles para el libre tránsito y uso público.
- f) El Municipio conservará en todo momento la propiedad y el dominio público de los bienes municipales involucrados, así como sus atribuciones de administración, regulación, rectoría, inspección, vigilancia y supervisión.

- g) Las dependencias municipales competentes podrán realizar en cualquier momento visitas de inspección, supervisión y verificación para constatar el estado de conservación de las vialidades e infraestructura y el cumplimiento de las obligaciones establecidas.
- h) La vigencia del convenio será de 3 años prorrogables, previa solicitud de CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V. en que acompañe un informe detallado del estado de conservación de la infraestructura áreas verdes y demás equipamientos públicos.
- i) Infraestructura vial y pavimentos:
 - Bacheo reencarpetamiento: emplear materiales asfálticos o de concreto hidráulico que cumplan con la resistencia de carga requerida para el flujo vehicular de la zona.
 - Nivelación: Mantener las carpetas de rodamiento libres de ondulaciones hundimientos o grietas que pongan en riesgo la seguridad vial.
- j) Servicios públicos e iluminación:
 - Alumbrado público: Garantizar la operación continua de las luminarias del inventario mediante tecnología LED, sustituyendo focos fundidos.
 - Áreas verdes y limpieza: ejecutar podas estéticas preventivas, desbroce de maleza en banquetas y recolección diaria de basura en el perímetro vial delimitado.
- k) Normas de seguridad y regulación vigente:
 - Señalamiento urbano: mantener visible la pintura de tráfico en guarniciones (amarillo tráfico), pasos peatonales, flechas de sentido y señalamiento vertical, según las normas oficiales mexicanas (NOM).
 - Reglamento local: toda obra de reparación menor deberá apegarse estrictamente al Reglamento de Construcción vigente para el municipio de Tlajomulco de Zúñiga.
 - Protección Civil: Durante cualquier intervención de mantenimiento en la vía pública, el particular deberá colocar balizamiento e infraestructura de protección para peatones y automovilistas.

TERCERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y faculta al Presidente Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento, a la Síndica Municipal y al Tesorero Municipal a efecto de que, en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, suscriban el Convenio de Colaboración a que se refiere el resolutivo PRIMERO del presente punto de acuerdo, así como a la Dirección Jurídica de la Sindicatura, para que auxilie en su elaboración.

CUARTO .- Notifíquese por oficio y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 26 de agosto del año 2026.

"2026, Jalisco, Cuna de Identidad Nacional y el Mundial que nos Une".

"2026, Año de la Recuperación de la Vivienda Abandonada en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco".

MAESTRO GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ.

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

JTFP/JLPP/Lsa

Estas fojas pertenecen a la iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice la celebración de un Convenio de Colaboración con CENTRO CITY ONE, S. DE R.L. DE C.V., cuyo objeto consiste en establecer las bases, obligaciones y condiciones para que dicha persona jurídica asuma, por su cuenta y a su costa, acciones de conservación y mantenimiento de las vialidades, infraestructura y demás elementos públicos ubicados en las inmediaciones de la plaza comercial denominada "CENTRO CITY ONE", ubicada en Avenida Estrella y Avenida de los Altos, colindante con el fraccionamiento Real del Sol.