

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO
DE ZÚÑIGA, JALISCO.
P R E S E N T E:**

La **COMISIÓN EDILICIA DE FINANZAS PÚBLICAS Y PATRIMONIO** del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 2, 3, 73 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 3, 10, 27, 31 y 41 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 3 fracciones VII y XV, 30, 33, 34, 43, fracción IV, 46, 58, 64 fracción VII, 119, 122 fracción IV, 129 fracción II inciso c), 130 y 130 Bis del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; nos permitimos someter a consideración de este Ayuntamiento 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 adquirir la superficie de 3,001.19 metros cuadrados ubicada en el Parque Industrial FIBRENT 1, en la carretera a Chapala para ser destinado a la obra pública denominada "CAT Corredor Chapala"; con base en la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

I.- El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce al Municipio como el orden de gobierno más cercano a la ciudadanía, dotado de personalidad jurídica, patrimonio propio y capacidad suficiente para la gestión autónoma de sus asuntos. Esta disposición otorga a los Ayuntamientos la facultad de organizar su administración pública y aprobar, dentro del marco normativo de sus respectivas facultades edilicias, los reglamentos y disposiciones que les permitan garantizar la prestación eficiente de los servicios públicos que tienen a su cargo.

II.- Aunado a lo anterior, el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como los artículos 2, 3, 40 y 47 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, refuerzan el principio de autonomía, señalando expresamente que la administración municipal deberá estructurarse para cumplir eficazmente sus funciones y asegurar el acceso de las personas a servicios básicos, con criterios de eficiencia, cercanía y equidad. Desde esta óptica, el Gobierno Municipal no solo

administra recursos, organiza el territorio, construye comunidad y garantiza derechos.

III.- El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco ha sido protagonista del crecimiento metropolitano más dinámico de las últimas décadas. El corredor de la carretera a Chapala, en particular, se ha consolidado como una de las zonas de mayor densidad y actividad económica, atrayendo población, inversión y demanda de servicios públicos en niveles que superan los esquemas tradicionales de atención municipal.

Este crecimiento no puede enfrentarse con estructuras administrativas centralizadas o modelos de gobierno lejanos. La ciudadanía exige presencia, atención oportuna y capacidad de respuesta, y ello exige una transformación institucional a la altura de los desafíos territoriales. Las distancias no deben ser una barrera para el acceso a los derechos, ni el crecimiento una excusa para la indiferencia gubernamental.

IV.- La creación del CAT en la zona de la carretera a Chapala representa mucho más que una obra pública: es una declaración de principios. El "CAT Corredor Chapala" será un punto de enlace entre el gobierno municipal y miles de habitantes que se encuentran en la parte más retirada del Municipio respecto a las oficinas centrales ubicadas en la Cabecera Municipal y las de zona Valle, enfrentando condiciones de movilidad que prolongan significativamente los tiempos de traslado, dificultando con ello el acceso ágil a los trámites y servicios municipales.

Esta nueva sede reducirá los tiempos de respuesta, descongestionará oficinas centrales y dignificará la experiencia del ciudadano frente a su gobierno. En este espacio se manifestará de forma concreta el lema de esta administración: **Siempre Cerca**, no como eslogan, sino como modelo de gobierno que escucha, actúa y está presente donde más se le necesita.

V.- La verdadera cercanía institucional no se mide en discursos, sino en presencia real. Son los servicios públicos los que dan rostro al gobierno. Por ello, la infraestructura que permite prestar esos servicios no puede verse como un gasto, sino como una inversión de alto impacto social, la cual tendrá una cobertura para 103,506 habitantes en un radio de 5 kilómetros tomando como eje la carretera Guadalajara - Chapala.

El "CAT Corredor Chapala" simboliza eso: una inversión estratégica que fortalece el vínculo entre gobierno y ciudadanía. Es una infraestructura pensada para facilitar la vida de las personas, para acercar soluciones a donde hay problemas, y para mostrar que el gobierno no es un edificio lejano, sino una institución viva, presente y comprometida.

VI.- En el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cada obra pública debe concebirse no como un fin en sí misma, sino como un medio para fortalecer

la capacidad del gobierno de estar presente, resolver con oportunidad y responder a la altura de las expectativas ciudadanas.

El proyecto del CAT Corredor Chapala responde a esa lógica: se trata de una infraestructura diseñada con visión territorial, con fundamentos jurídicos sólidos y con un propósito claro de ampliación institucional. Es un nodo estratégico que acercará el gobierno a una de las zonas más pobladas del Municipio, brindando atención directa, servicios esenciales y una experiencia de gobierno más cercana, moderna y accesible.

VII.- Su relevancia no radica únicamente en su ubicación ni en su funcionalidad operativa, sino en lo que representa: la voluntad del gobierno de estar donde más se le necesita, de ampliar su presencia institucional y de construir condiciones que dignifiquen la relación entre ciudadanía y administración pública.

El CAT Corredor Chapala será un reflejo de lo que el Municipio aspira a seguir siendo: un gobierno con visión, que transforma necesidades en soluciones, y que se mantiene siempre cerca de las personas, de su territorio y de su futuro.

VIII.- El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Tlajomulco 2024 - 2027, tiene un enfoque participativo fortalece la confianza social y demuestra que un **gobierno cercano**, humano y transparente puede generar transformaciones profundas y duraderas, así como en su eje estratégico número 2 "Eje Tlajo Cercano", donde pone en el centro a las personas, fomentando un gobierno cercano y accesible. A través de políticas públicas focalizadas, impulsa la protección de los derechos humanos, la igualdad de género y el bienestar de infancias, juventudes y grupos vulnerables, fortaleciendo una cultura de empatía y respeto.

IX.- Con esta visión, el Secretario General del Ayuntamiento, el Maestro José Tomás Figueroa Padilla, mediante oficio SG/0702/2025/DSG, de fecha 11 de julio del año 2025, informa que derivado de la aprobación de las obras multianuales del Presupuesto de Egresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025, aprobado mediante el punto de acuerdo 050/2024-2027, así como su primera y segunda modificación, autorizados mediante los puntos de acuerdo 015/2025 y 083/2025, respectivamente, para la construcción del CAT Corredor Chapala que ofrecerá trámites y servicios a los habitantes de la zona del Corredor Chapala, que tomando en cuenta diversos factores económicos y demográficos que se describen en el Mapa de Calor, elaborado por la Dirección de Obras Públicas que se anexa a la presente, se propone la adquisición de la Unidad privativa UP1 del Condominio compuesto denominado Parque Industrial FIBRENT 1, con una superficie de 3,001.19 metros cuadrados, con cuenta predial 132-U-27525.

X.- Así las cosas, la persona jurídica FIBRENT, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, es propietaria del inmueble que se propone adquirir como se acredita con:

- a) Escritura pública número 14,060, tomo 53, de fecha 07 de noviembre del año 2024, pasada ante la fe del Notario Público número 113 de Guadalajara, Jalisco, Roberto Espinosa Badial, mediante la cual se constituyó el "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido en la unidad privativa número 2, que a su vez forma parte del condominio compuesto denominado "Condominio Compuesto Fibrent 1", integrado al "Parque Industrial Fibrent 1".
- b) Escritura pública número 14,352, tomo 54, de fecha 13 de marzo del año 2025, pasada ante la fe del Notario Público número 113 de Guadalajara, Jalisco, Roberto Espinosa Badial, mediante la cual se amplía y rectifica el régimen de propiedad del condominio simple denominado "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido a través del instrumento descrito en el inciso anterior.

XI.- Para la plena identificación del inmueble que se propone adquirir, se describe a continuación:

Unidad privativa número 01 (UP 1) del condominio simple denominado "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido en la unidad privativa número 2 que a su vez forma parte del condominio compuesto denominado "Condominio Compuesto Fibrent 1", los que a su vez integran el "Parque Industrial Fibrent 1", este último a su vez ubicado en la carretera Guadalajara – Chapala número oficial 1,630 en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 3,001.19 metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

- Al NORESTE: En 76.29 metros con la unidad privativa 02.
- Al SUROESTE: En 35.23 metros con Carretera Guadalajara – Chapala.
- Al SURESTE: En 76.12 metros con propiedad privada.
- Al NOROESTE: En 43.72 metros con área Restricción CFE 01.

Incluyendo los porcentajes proindiviso de las áreas comunes como se describen a continuación:

Unidad Privativa	Superficie	% Indiviso del "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1"	% Indiviso del "Condominio Compuesto Fibrent 1"
U.P. 01	3,001.19 metros cuadrados	16.3473%	2.3054%

XII.- El valor comercial de la unidad privativa UP1 con superficie de 3,001.19.00 metros cuadrados, anteriormente descrita asciende a la cantidad de \$32´858,798.82 (TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 MONEDA NACIONAL), se anexa avalúo comercial, de esta manera se cumple con lo establecido en el artículo 90 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 61 y 62 del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

XIII.- En consecuencia, la Dirección General de Finanzas mediante oficio número DF/281/2025, presentado el 10 de julio del año 2025, signado por la L.C.P. Elizabeth Rodríguez Rubio, informa que se considera financieramente viable la adquisición del terrero con la cuenta predial 132-U-27525, siempre y cuando no rebase el monto del avalúo, mismo que puede ser pagado con el recurso del Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados para la Creación o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamientos Urbanos en Espacios Públicos o con la cuenta que se determine en la Tesorería Municipal, con sustento en los artículos 2, 33 y 37, fracción II de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, artículo 5 de la Ley de Austeridad y Ahorro del Estado de Jalisco y sus Municipios, y artículos 5, fracción III, 25, fracción I, 26 y 27 del Reglamento de Políticas Presupuestales y Lineamientos del Ejercicio del Gasto del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y los artículos 82 y 83 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

XIV.- Para finalizar, el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, es una entidad pública investida de personalidad jurídica y patrimonio propio, constituye un orden de gobierno con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines, es autónomo en lo concerniente a su régimen interior y en el manejo libre de su hacienda, atribución que ejerce directamente el Pleno del Ayuntamiento, a través de la aprobación anual del Presupuesto de Egresos para cubrir el gasto público, que se formula con base en los ingresos de que disponga la hacienda municipal, ya sean ingresos propios, o bien, por las participaciones que le correspondan cada año en términos de la legislación correspondiente, y por aportaciones para fines específicos de carácter tanto federal como estatal; este Presupuesto de Egresos se ejercerá bajo los principios de legalidad, honestidad, eficacia, eficiencia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control, rendición de cuentas, equilibrio, sostenibilidad, estabilidad financiera y responsabilidad hacendaria; todo lo anterior se concluye del análisis de los artículos 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 15, fracción X, 73, 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1, 2, fracción XX y 14 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, 2, 37 fracción II, 75, 78 y 79 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1 al 8 bis, 201, 202, 221, fracciones I y II de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

XV.- Por los fundamentos y motivos anteriormente expuestos, sometemos a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la aprobación y autorización de los **resolutivos** a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a adquirir la Unidad privativa número 01 (UP 1) del condominio simple denominado "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido en la unidad privativa número 2 que a su vez forma parte del condominio compuesto denominado "Condominio Compuesto Fibrent 1", los que a su vez integran el "Parque Industrial Fibrent 1", este último a su vez ubicado en la carretera Guadalajara – Chapala número oficial 1,630 en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con una superficie de 3,001.19 metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

- Al NORESTE: En 76.29 metros con la unidad privativa 02.
- Al SUROESTE: En 35.23 metros con Carretera Guadalajara – Chapala.
- Al SURESTE: En 76.12 metros con propiedad privada.
- Al NOROESTE: En 43.72 metros con área Restricción CFE 01.

Incluyendo los porcentajes proindiviso de las áreas comunes como se describe a continuación:

Unidad Privativa	Superficie	% Indiviso del "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1"	% Indiviso del "Condominio Compuesto Fibrent 1"
U.P. 01	3,001.19 metros cuadrados	16.3473%	2.3054%

Propiedad de la persona jurídica FIBRENT, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que se acredita con:

- a) Escritura pública número 14,060, tomo 53, de fecha 07 de noviembre del año 2024, pasada ante la fe del Notario Público número 113 de Guadalajara, Jalisco, Roberto Espinosa Badial, mediante la cual se constituyó el "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido en la unidad privativa número 2, que a su vez forma parte del condominio compuesto denominado "Condominio Compuesto Fibrent 1", integrado al "Parque Industrial Fibrent 1".

- b) Escritura pública número 14,352, tomo 54, de fecha 13 de marzo del año 2025, pasada ante la fe del Notario Público número 113 de Guadalajara,

Jalisco, Roberto Espinosa Badial, mediante la cual se amplía y rectifica el régimen de propiedad del condominio simple denominado "Condominio Simple Comercial FIBRENT 1", constituido a través del instrumento descrito en el inciso anterior.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la adquisición de la Unidad privativa número 01 (UP 1) de 3,001.19 metros cuadrados y los porcentajes proindiviso descritos en el RESOLUTIVO PRIMERO del presente punto de acuerdo, para ser destinado a la construcción, equipamiento, funcionamiento y mantenimiento del Centro Administrativo Tlajomulco "CAT Corredor Chapala" por la cantidad de hasta \$32'858,798.82 (TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 MONEDA NACIONAL), de conformidad con el valor que establece en el avalúo comercial que se agrega al presente punto de acuerdo, con reserva de dominio, en tanto se termina de pagar el valor de la operación.

TERCERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, condiciona el pago a que se refiere el RESOLUTIVO SEGUNDO, al cumplimiento de la persona jurídica denominada FIBRENT, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a lo siguiente:

- a) Que acredite la libre disposición del inmueble.
- b) Que acredite que el inmueble se encuentre libre de gravamen y limitación de dominio.
- c) Que se obligue al saneamiento para el caso de evicción.
- d) Que queden debidamente escriturado e inscrito el inmueble y los porcentajes proindiviso que se autoriza a adquirir en favor de este Municipio, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco.

CUARTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza al Presidente Municipal, a la Síndica Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento y al Tesorero Municipal para que, en nombre y representación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, suscriban el respectivo contrato de compraventa bajo las condiciones que como mínimo se establecen en el presente punto de acuerdo con el auxilio de la Dirección Jurídica y formalicen la escritura pública de la adquisición de la unidad privativa y los porcentajes proindiviso a que se refiere el presente punto de acuerdo, corriendo a cargo del Municipio el pago de los honorarios y gastos de escrituración, así como de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, quedando a cargo de la parte vendedora el entero del Impuesto Sobre la Renta por la operación.

QUINTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y se faculta a la Tesorería Municipal para que realice el

pago con los recursos del Fondo Municipal Exclusivo para la Recaudación de Recursos Destinados a la Constitución de Reservas Territoriales en Favor del Municipio, los movimientos, gestiones, operaciones, ampliaciones, transferencias presupuestales y demás actos necesarios dentro de su respectiva competencia para el pago a que se refiere el RESOLUTIVO SEGUNDO, sin contratar deuda pública, así como para dar cumplimiento al presente punto de acuerdo.

SEXTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza se lleven a cabo las gestiones necesarias para la incorporación al dominio público del patrimonio del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de la unidad privativa y los porcentajes proindiviso a que se refiere el RESOLUTIVO PRIMERO del presente punto de acuerdo, por lo que en el momento que se cuente con la escritura pública con la que se acredite la propiedad a favor el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, se realizará la declaratoria respectiva.

SÉPTIMO.- Notifíquese por oficio, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 14 de julio del año 2025.

"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de Enfermedades Infecciosas".



SÍNDICA MUNICIPAL THANIA EDITH MORALES RODRÍGUEZ.

Presidenta de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



REGIDORA LINDA JEANNETHE PEÑA GARCÍA.

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



REGIDORA MIRIAM VIOLETA VEGA GARCÍA.

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



REGIDORA MARÍA ELENA RIVERA ESTRADA.

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



REGIDORA BLANCA LORENA ORTEGA REA.

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDORA MIRIAM ELIZABETH
TENORIO PEÑA.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR JOSÉ AGUSTÍN MOYA
ROMERO.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR JUAN RAMÓN ALCALÁ
ELÍAS.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



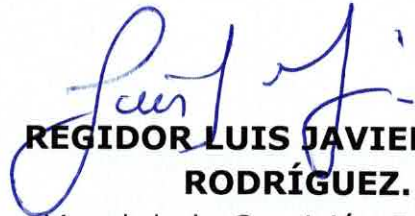
**REGIDOR TONATIUH ZÁRATE
SALUM.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR MARCOS ROSALIO
TORRES.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR LUIS JAVIER GÓMEZ
RODRÍGUEZ.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR WILLIAMS EDUARDO
GUTIÉRREZ RAMÍREZ.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



En Abstención.

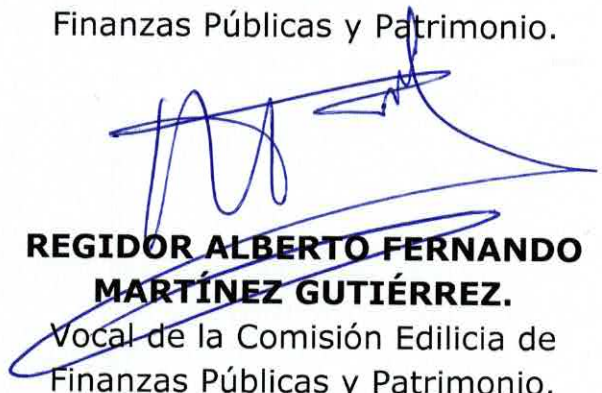
**REGIDOR MARÍA DE LOURDES
BARRERA RAZO.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDORA MARÍA ASENCIÓN
ÁLVAREZ SOLÍS.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR ALBERTO FERNANDO
MARTÍNEZ GUTIÉRREZ.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

La presente hoja corresponde 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 adquirir la superficie de 3,001.19.00 metros cuadrados ubicada en el Parque Industrial FIBRENT 1, en la carretera a Chapala para ser destinado a la obra pública denominada "CAT Corredor Chapala";