

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

La que suscribe **Maestra Thania Edith Morales Rodríguez**, en mi carácter de Síndica Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de conformidad con los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 y 73 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 3, 10, 31 y 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 2 y 14 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 1, 3 fracción XV, 7, 24 fracción XXXIII, 119, 122 fracción I, 129 fracción II inciso a), 130 fracciones I y II, 130 Bis del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, tengo 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 celebrar un convenio de colaboración con la **Persona Moral denominada Constructora y Urbanizaciones del Sur de Jalisco S.A. de C.V.** para que esta realice la **entrega material, posesión, uso, ocupación y acceso permanente respecto de la fracción de terreno en la que se ubica el pozo de agua profundo, así como la infraestructura hidráulica, eléctrica, electromecánica, de conducción, protección, operación y demás bienes accesorios necesarios para su funcionamiento**, ubicada dentro del predio identificado como area de equipamiento para pozo profundo en el **Fraccionamiento "Tres Reyes de Cajititlán"**, Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, así como **la posterior aceptación de donación de dicho inmueble y su equipamiento en favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco**, lo anterior con base a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El acceso al agua potable constituye un derecho humano reconocido por el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual impone a todas las autoridades el deber de garantizar su disponibilidad, calidad, accesibilidad y continuidad para la población. Asimismo, el artículo 115 constitucional atribuye a los municipios la responsabilidad de prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, facultándolos para adoptar las medidas administrativas y jurídicas necesarias para asegurar su adecuada prestación.

II.- En el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga existen desarrollos habitacionales cuya infraestructura hidráulica fue construida y operada originalmente por particulares, así como el cobro de dichos servicios, tal y como ocurre en el Fraccionamiento Tres Reyes de Cajititlán y La Noria de los Reyes. Desde el año 2003 dos mil tres existió un convenio de colaboración entre la empresa denominada **"Constructora y Urbanizaciones del Sur de Jalisco, S.A de C.V."** y el Municipio que permitió la operación independiente del sistema de abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales bajo supervisión municipal, instrumento que permaneció vigente hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, sin embargo la operación de dicho convenio se prolongó hasta el día 31 treinta y uno de diciembre del año 2025 dos mil veinticinco, por lo que dicha persona moral se hizo cargo de la operación y cobro de dicho servicio.

III.- La conclusión de dicho convenio hace indispensable establecer un nuevo marco de colaboración que otorgue certeza jurídica tanto al Municipio y al desarrollador, como a los ciudadanos de dichos fraccionamientos que actualmente reciben el servicio, permitiendo la continuidad del servicio público mientras se realizan las acciones técnicas, administrativas y patrimoniales necesarias para la regularización definitiva de la infraestructura.

IV.- Uno de los elementos estratégicos para garantizar el abastecimiento de agua potable es el pozo profundo que abastece al Fraccionamiento Tres Reyes de Cajititlán, junto con toda la infraestructura hidráulica, eléctrica y electromecánica indispensable para su operación. Resulta de interés público que el Municipio pueda ejercer de manera inmediata actos de administración, mantenimiento, rehabilitación, regularización y operación sobre dicha infraestructura, evitando riesgos que puedan traducirse en interrupciones del suministro de agua para las familias que habitan el desarrollo.

V.- La celebración del presente convenio permitirá que el desarrollador realice la entrega material, posesión, uso, ocupación y acceso permanente respecto de la fracción de terreno en la que se ubica el pozo de agua profundo, así como la infraestructura hidráulica, eléctrica, electromecánica, de conducción, protección, operación y demás bienes accesorios necesarios para su funcionamiento, ubicada dentro del predio identificado como área de equipamiento para pozo profundo, con superficie aproximada de 225 M2 doscientos veinticinco metros cuadrados, con las colindancias siguientes: AL NORTE: Con Area de cesión del Gobierno del Estado, AL SUR: Con vialidad Pública denominada "Paseo Reyes Católicos", AL ORIENTE: Con Area de cesión del Gobierno del Estado, AL PONIENTE: Con Area de cesión del Gobierno del Estado, en el Fraccionamiento "Tres Reyes de Cajititlán", Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, posibilitando que las dependencias municipales realicen las gestiones necesarias ante las autoridades competentes y empresas suministradoras de servicios, ejecuten trabajos de mantenimiento y rehabilitación, así como implementen las acciones necesarias para garantizar la continuidad del servicio público sin esperar a la conclusión de los procedimientos notariales y registrales inherentes a la futura donación del inmueble.

VI.- De igual manera, el convenio establece **el compromiso expreso e irrevocable del desarrollador de donar al patrimonio municipal la fracción de terreno donde se ubica el pozo, junto con toda la infraestructura necesaria para su funcionamiento.** Lo anterior fortalece el patrimonio público municipal y permitirá que, una vez concluido el proceso de regularización jurídica, el Municipio ejerza plenamente sus atribuciones constitucionales respecto de un bien destinado permanentemente a la prestación de un servicio público esencial.

VII.- Resulta igualmente relevante que el instrumento incorpora obligaciones específicas para el desarrollador encaminadas a garantizar que el inmueble se transmita libre de gravámenes, litigios, limitaciones de dominio, ocupaciones o cualquier contingencia que pudiera afectar el interés municipal, estableciendo además responsabilidades de saneamiento e indemnidad que protegen el patrimonio público frente a eventuales reclamaciones de terceros.

VIII.- Asimismo, el convenio reconoce expresamente el destino público de la infraestructura hidráulica y prohíbe cualquier acto que pueda comprometer la continuidad del suministro de agua potable, privilegiando en todo momento el interés general sobre cualquier interés particular.

IX.- En ese contexto, la autorización para celebrar el presente convenio representa una medida jurídica necesaria, proporcional y orientada a garantizar la continuidad de un servicio público indispensable para la población, fortalecer la administración del sistema hidráulico municipal, proteger el patrimonio del Ayuntamiento mediante la futura incorporación del inmueble al patrimonio municipal y brindar certeza jurídica a las actuaciones administrativas que deban realizarse para la adecuada operación del pozo profundo.

X.- Por ello, la celebración del presente convenio constituye una acción de interés público que fortalece la capacidad institucional del Municipio para cumplir con sus obligaciones constitucionales en materia de prestación de servicios públicos, protección del derecho humano al agua y administración responsable de la infraestructura hidráulica destinada al bienestar de la población.

XI.- El día 08 de julio del año 2026, mediante oficio SMTEMR/402/2026, se solicitó a la titular de la Dirección de Finanzas, Licenciada Elizabeth Rodríguez Rubio, el estudio de la viabilidad financiera respecto del proyecto de iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen para celebrar un convenio de colaboración con la Persona Moral denominada Constructora y Urbanizaciones del Sur de Jalisco S.A. de C.V. para que esta realice la entrega material, posesión, uso, ocupación y acceso permanente respecto de la fracción de terreno en la que se ubica el pozo de agua profundo, así como la infraestructura hidráulica, eléctrica, electromecánica, de conducción, protección, operación y demás bienes accesorios necesarios para su

funcionamiento, ubicada dentro del predio identificado como área de equipamiento para pozo profundo en el Fraccionamiento "Tres Reyes de Cajititlán", Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; posteriormente mediante oficio TES/873/2026, emitido por el Tesorero Municipal, Lic. Christian Castro Castro, se hizo del conocimiento que el proyecto en mención se considera financieramente viable para llevarse a cabo.

XII.- De conformidad con el Dictamen emitido por el Director de Agua Potable e Infraestructura Hidráulica, mediante oficio número DAPIH/0810-06/2026, de fecha 10 de agosto de 2026, en el que se determina que el Municipio no tuvo a su cargo la operación de la infraestructura hidráulica destinada al abastecimiento de los desarrollos "Tres Reyes de Cajititlán" y "La Noria de los Reyes" durante el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2025, motivo por el cual se instruye a la Dirección Comercial del Agua del Municipio para que, en el ámbito de sus atribuciones, realice los ajustes correspondientes en los registros, adeudos, cargos y/o conceptos relacionados con la prestación del servicio, atendiendo a lo señalado en el referido Dictamen y dejando constancia de las modificaciones efectuadas, a fin de que los cobros correspondientes se ajusten al periodo en que efectivamente se prestó el servicio.

Lo anterior resulta relevante para efectos de determinar la procedencia de los cargos relacionados con la prestación del servicio, toda vez que no puede considerarse como prestación ordinaria y permanente un servicio cuya infraestructura no se encontraba bajo operación y administración municipal durante el periodo señalado.

XIII.- En consecuencia, resulta necesario que cualquier determinación administrativa y, particularmente, cualquier cargo relacionado con la prestación del servicio, sea congruente con la realidad material acreditada por la propia autoridad competente, diferenciando entre los apoyos emergentes otorgados por el Municipio y la prestación formal, continua y ordinaria del servicio público.

XIV.- El propio Dictamen señala que fue hasta el año 2026 cuando la autoridad municipal intervino directamente en la infraestructura hidráulica relacionada con el servicio de agua potable, con la finalidad de rehabilitarla y restablecer su funcionamiento. Esta circunstancia permite establecer con claridad una diferencia entre el periodo anterior, en el que la infraestructura permaneció bajo responsabilidad del desarrollador, y la etapa actual, en la que el Municipio ha comenzado a asumir materialmente la operación del pozo para atender las necesidades de los habitantes de los desarrollos involucrados.

Por ello, resulta jurídicamente y administrativamente necesario que los registros y determinaciones relacionadas con el cobro del servicio guarden correspondencia con el momento efectivo en que el Municipio comenzó a prestar y operar directamente el servicio.

XV.- Para consolidar la operación de la infraestructura hidráulica y garantizar la prestación permanente del servicio de agua potable, resulta indispensable contar con la documentación que acredite la propiedad del inmueble en el que se encuentra ubicado el pozo, así como formalizar la transmisión a favor del Municipio del inmueble y de la infraestructura asociada. Dicha regularización permitirá a la autoridad municipal asumir formalmente y de manera integral las acciones de operación, mantenimiento, rehabilitación y regularización de la infraestructura, además de gestionar las contrataciones y demás trámites necesarios para garantizar su funcionamiento permanente.

Por tanto, la presente iniciativa debe considerar no solamente la situación actual de la prestación del servicio, sino también la necesidad de generar las condiciones jurídicas y administrativas que permitan al Municipio asumir formalmente las obligaciones inherentes a la operación de dicha infraestructura.

XVI.- En virtud de las conclusiones contenidas en el Dictamen referido, resulta procedente instruir a la Dirección Comercial del Agua para que, dentro del ámbito de sus atribuciones, realice una revisión de los registros y cargos relacionados con las cuentas correspondientes a los desarrollos señalados y, en su caso, efectúe los ajustes que resulten procedentes, atendiendo al periodo efectivo de prestación del servicio por parte del Municipio.

Lo anterior deberá realizarse tomando como elemento fundamental que, conforme al Dictamen emitido por la autoridad competente, durante el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2025 el Municipio no tuvo a su cargo la operación de la infraestructura hidráulica ni prestó de manera regular el servicio de agua potable y alcantarillado en los desarrollos referidos.

En consecuencia, los registros y cargos municipales deberán guardar congruencia con la prestación efectiva del servicio, evitando que se generen cobros correspondientes a periodos en los que, de acuerdo con la documentación oficial emitida por la propia Administración Municipal, el Ayuntamiento no tenía a su cargo la operación de la infraestructura ni la prestación ordinaria del servicio.

XVII.- A diferencia del periodo comprendido entre los años 2018 y 2025, respecto del cual el Dictamen emitido por la autoridad competente señala que el Municipio no tuvo a su cargo la operación regular de la infraestructura hidráulica, a partir de enero de 2026 el Ayuntamiento asumió materialmente la prestación del servicio de agua potable en los desarrollos habitacionales en comento. Esta circunstancia resulta fundamental para efectos de determinar las obligaciones a cargo de los usuarios del servicio, toda vez que, **desde el momento en que el Municipio comenzó a proporcionar efectivamente el suministro de agua potable, se actualizó la prestación del servicio público que da lugar al pago de las contribuciones correspondientes**, en términos de las disposiciones fiscales y administrativas aplicables.

XVIII.- La prestación del servicio público de agua potable genera, para las personas beneficiarias y usuarias, las obligaciones fiscales correspondientes. En ese sentido, no resulta jurídicamente procedente que los desarrollos habitacionales continúen recibiendo el suministro de agua potable proporcionado y administrado por el Municipio sin cubrir las contribuciones que legalmente correspondan.

Por tanto, los servicios efectivamente prestados por el Ayuntamiento desde enero de 2026 y hasta la fecha han generado los cargos y obligaciones correspondientes a las personas usuarias, mismos que deben ser determinados, registrados y exigidos por las áreas municipales competentes.

XIX.- Derivado de la prestación efectiva del servicio de agua potable y de la falta de pago de las contribuciones correspondientes por parte de los desarrollos beneficiarios, se ha generado un adeudo a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, correspondiente al periodo comprendido de enero de 2026 a la fecha. Dicho adeudo deriva de un servicio que efectivamente ha sido proporcionado por el Ayuntamiento y que ha implicado la utilización de infraestructura, recursos humanos, materiales, técnicos, administrativos y financieros municipales para garantizar el suministro de agua potable a los habitantes de los desarrollos señalados.

En consecuencia, resulta necesario que la autoridad municipal realice la determinación correspondiente de los adeudos, identificando los periodos, cuentas, usuarios, conceptos y montos que se encuentren pendientes de pago, con el objeto de otorgar certeza tanto a la Administración Municipal como a las personas obligadas.

XX.- La prestación del servicio de agua potable implica costos permanentes para el Municipio relacionados con la operación, mantenimiento, conservación, rehabilitación y funcionamiento de la infraestructura hidráulica, así como con los insumos necesarios para garantizar el suministro a la población. Particularmente, de acuerdo con las circunstancias descritas en el Dictamen correspondiente, la operación provisional del pozo ha requerido la implementación de mecanismos y recursos extraordinarios para mantener el suministro del servicio.

Por ello, resulta indispensable que quienes reciben y se benefician directamente del servicio cumplan oportunamente con las obligaciones económicas que les corresponden, ya que la recuperación de las contribuciones permite al Municipio contar con recursos para continuar garantizando la prestación del servicio y atender las necesidades de mantenimiento y operación de la infraestructura hidráulica.

XXI.- Resulta particularmente importante distinguir entre los adeudos que pudieran corresponder a periodos anteriores a la intervención municipal y aquellos que se han generado a partir de enero de 2026. La presente iniciativa no pretende atribuir al Municipio la prestación de un servicio que, conforme al Dictamen referido, no estuvo bajo su responsabilidad durante el periodo anterior. Por el contrario, busca establecer con claridad que, una vez que el Ayuntamiento asumió materialmente la prestación del servicio, las obligaciones económicas derivadas de dicha prestación deben ser reconocidas y cubiertas por quienes reciben el servicio.

De esta manera, se garantiza una actuación administrativa congruente con la realidad de la prestación del servicio y se evita tanto el cobro de conceptos que no correspondan como la omisión en el cobro de aquellos que efectivamente se hayan generado.

XXII.- Por lo antes fundado, expuesto y motivado, someto a la elevada consideración de este H. Ayuntamiento el siguiente:

PUNTO DE ACUERDO:

PRIMERO. - El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza celebrar un convenio de colaboración con la Persona Moral denominada Constructora y Urbanizaciones del Sur de Jalisco S.A. de C.V. para que esta realice la entrega material, posesión, uso, ocupación y acceso permanente respecto de la fracción de terreno en la que se ubica el pozo de agua profundo, así como la infraestructura hidráulica, eléctrica, electromecánica, de conducción, protección, operación y demás bienes accesorios necesarios para su funcionamiento, ubicada dentro del predio identificado como area de equipamiento para pozo profundo en el Fraccionamiento "Tres Reyes de Cajititlán", Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco

SEGUNDO. - El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza que la Dirección Comercial del Agua realice los ajustes correspondientes en los registros, adeudos, cargos y/o conceptos relacionados con la prestación del servicio, atendiendo a lo señalado en el referido Dictamen emitido por el Ing. Héctor Gabriel Chaires Muñoz, Director de Agua Potable e Infraestructura Hidráulica y dejando constancia de las modificaciones efectuadas, a fin de que los cobros correspondientes se ajusten al periodo en que efectivamente se prestó el servicio a los desarrollos "Tres Reyes de Cajititlán" y "La Noria de los Reyes".

TERCERO.- Se acepta la donación a favor del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de la infraestructura hidráulica, así como de los bienes e instalaciones destinados al abastecimiento del servicio público de agua potable de los desarrollos habitacionales Tres Reyes de Cajititlán, Coto Los Reyes II, Coto Los Reyes III y La Noria de los Reyes, con la finalidad de que el Municipio cuente con la certeza jurídica y material necesaria para continuar proporcionando, operando, administrando, conservando y dando mantenimiento a dicha infraestructura, en beneficio de las personas habitantes de los desarrollos habitacionales.

CUARTO. - Notifíquese, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE:

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 11 de agosto del año 2026.

"2026, AÑO DE LA RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA ABANDONADA EN TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO".



MTRA THANIA EDITH MORALES RODRÍGUEZ
SÍNDICA MUNICIPAL DE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.

Esta hoja pertenece a la iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen, donde se propone que el Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice celebrar un convenio de colaboración con la Persona Moral denominada Constructora y Urbanizaciones del Sur de Jalisco S.A. de C.V. para que esta realice la entrega material, posesión, uso, ocupación y acceso permanente respecto de la fracción de terreno en la que se ubica el pozo de agua profundo, así como la infraestructura hidráulica, eléctrica, electromecánica, de conducción, protección, operación y demás bienes accesorios necesarios para su funcionamiento, ubicada dentro del predio identificado como area de equipamiento para pozo profundo en el Fraccionamiento "Tres Reyes de Cajititlán", Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

MAPP/jlrf