

**CC. EDILES INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
PRESENTES.-**

El que suscribe, **MTRO. GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ**, en su carácter de Presidente Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, fracciones I y II, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10, 40, fracción II, 41, fracción I, 55 y 59 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1 y 5 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 1, 3, fracciones XV y XXIV, 7, 8, fracción XVI, 26, fracción IX, 119, 120, 122, fracción I, 123, 124, 130 y 130 Bis del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; me permito someter a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la siguiente:

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL:

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Reglamentos y Puntos Constitucionales, como convocante; así como la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, como coadyuvante; del proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas; con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I.- Los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, constituyen un orden de gobierno con autonomía política, administrativa y reglamentaria. Esta autonomía se traduce en la facultad originaria de los ayuntamientos para expedir bando, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general en las materias de su competencia. La validez de estos reglamentos no depende de una habilitación expresa de las legislaturas estatales, sino que emanan directa y exclusivamente de la Constitución.

El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación lo ha sostenido de manera reiterada. En la jurisprudencia P.J. 44/2011 (Décima Época, Registro 160810), bajo el rubro “**ORDEN JURÍDICO MUNICIPAL. PRINCIPIO DE COMPETENCIA (MUNICIPIOS COMO ÓRGANOS DE GOBIERNO)**”, estableció que:

“La validez de los reglamentos municipales previstos en la fracción II del artículo 115 constitucional no deriva de normas estatales ni federales, sino directa y exclusivamente de la propia Constitución. Los municipios son auténticos órganos de gobierno y sus reglamentos no son meros reglamentos de detalle, sino instrumentos llamados a la innovación y a la expansión normativa, dentro del respeto a las bases generales establecidas por las legislaturas estatales.”

A su vez, en la jurisprudencia P.J. 128/2005 (Novena Época, Registro 176952), el Pleno precisó que cuando las legislaturas estatales omiten distinguir cuáles disposiciones son imperativas y cuáles supletorias en materia municipal, debe reconocerse que los municipios conservan plena libertad de dictar sus propios reglamentos, incluso en contra de disposiciones estatales que no constituyan bases generales, en ejercicio de su autonomía jurídica.

Estos criterios confirman que la facultad reglamentaria de los municipios es originaria, no derivada. El municipio tiene un orden jurídico propio, que le permite innovar normativamente en el marco de sus competencias constitucionales. En consecuencia, se encuentra plenamente legitimado para crear mecanismos normativos novedosos que atiendan las particularidades urbanísticas de su territorio, como es el caso del Mecanismo de Sustitución de la Obligación para el Otorgamiento de Áreas de Cesión previsto por los artículos 81 y 81 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas.

El diseño de este mecanismo no invade competencias estatales ni federales, sino que se inserta en el principio de **competencia** previsto en la Constitución: mientras la Federación y el Estado establecen bases generales, el municipio regula aspectos específicos para hacer efectivos los fines públicos locales. Esto incluye el desarrollo urbano y la gestión del suelo, ámbitos en los cuales el municipio tiene un rol insustituible como orden de gobierno más cercano a la ciudadanía.

De ahí que, frente a las limitaciones prácticas de la figura de la permuta regulada en el Código Urbano estatal, el Ayuntamiento pueda válidamente establecer un procedimiento reglamentario propio que convierta las superficies de terreno como áreas cesiones inoperantes en aportaciones compensatorias equivalentes, asegurando que la obligación de los urbanizadores se traduzca en espacio público y equipamiento útil.

En suma, el principio de autonomía municipal, interpretado por la Suprema Corte, permite afirmar que los Ayuntamientos cuentan con competencia normativa suficiente para expedir la reforma que aquí se propone, en atención a las necesidades locales de planeación urbana, espacio público y reservas territoriales.

II.- Las áreas de cesión para destinos constituyen uno de los instrumentos urbanísticos más relevantes previstos por la legislación federal y estatal. Por tal motivo, el artículo 6, fracción II, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, declara de utilidad pública la creación y defensa del espacio público y la constitución de reservas territoriales, en tanto que los artículos 175 a 186 del Código Urbano del Estado de Jalisco regulan la obligación de los urbanizadores de entregar áreas para equipamiento, infraestructura y servicios.

El propósito de estas áreas cesiones es claro: cada desarrollo inmobiliario debe contribuir proporcionalmente al **equipamiento colectivo** de la ciudad, asegurando que el crecimiento urbano no recaiga exclusivamente en el erario municipal. Gracias a ellas se materializan **escuelas, parques, unidades deportivas, vialidades y otros espacios públicos esenciales**. En este sentido, su función es **redistributiva**: quienes generan plusvalía mediante el desarrollo urbano deben aportar al interés general, en línea con los principios de equidad territorial y derecho a la ciudad.

III.- En la práctica, sin embargo, demuestra que no todas las áreas que los desarrolladores pretenden ceder cumplen su función social. Existen múltiples supuestos en los que el municipio se ve forzado a recibir terrenos sin vocación pública real:

- *En los desarrollos bajo régimen condominal, las áreas de cesión suelen quedar enclavadas en espacios interiores o privados, carentes de accesibilidad universal, lo que imposibilita su aprovechamiento como equipamiento público.*
- *En otros casos, la superficie entregada resulta mínima, fragmentada o localizada en zonas sin servicios básicos, de modo que se convierten en un lastre para la administración municipal, pues generan costos de mantenimiento sin provecho comunitario.*

Por su parte, el artículo 177 del Código Urbano de Jalisco prevé como alternativa la permuta de áreas de cesión por otros terrenos o superficies edificadas, siempre que exista inutilidad para fines públicos. No obstante, esta figura resulta limitada: requiere que el urbanizador cuente con un predio alterno dentro del mismo plan de centro de población, lo cual rara vez sucede. Como consecuencia, el municipio queda atrapado en la recepción de espacios inoperantes que ni fortalecen las reservas territoriales ni satisfacen el derecho al espacio público.

De ahí la pertinencia de establecer un mecanismo de sustitución reglamentario: una vía complementaria que, sin contradecir la figura de la permuta, permita transformar las áreas

inservibles en aportaciones compensatorias equivalentes. Entendiendo que dichas aportaciones no deben entenderse como recursos de libre disposición por lo que la administración, custodia, manejo, ejercicio y aplicación de dichas recurso deba realizarse a través de **Fondos Municipales Exclusivos para la Constitución de Reservas Territoriales y la Creación y/o Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento Urbano**, con destino exclusivo a la adquisición de suelo estratégico y a la ejecución de equipamientos de acceso universal.

Este mecanismo no implica la exoneración del particular, sino la transformación del modo de cumplimiento de su obligación, garantizando que la contribución urbanística se traduzca en beneficios colectivos tangibles y en suelo útil para la planeación urbana.

IV.- La experiencia municipal confirma la eficacia del mecanismo de sustitución, pues gracias a ello, se ha logrado constituir la adquisición de reservas territoriales, generadas a través de la adquisición de predios estratégicos y en la consolidación de equipamientos públicos de escala urbana.

Los recursos canalizados a los Fondos Municipales Exclusivos han permitido al Municipio incrementar su superficie destinada a escuelas, parques, unidades deportivas y vialidades primarias, asegurando que las contribuciones de los urbanizadores se transformen en beneficios tangibles y de acceso universal.

Adicionalmente, dichos fondos han hecho posible la ejecución de obras de infraestructura básica y estratégica, como la ampliación de redes de agua potable y alcantarillado, la construcción de vialidades troncales, y la mejora de sistemas de drenaje pluvial y electrificación en zonas de expansión urbana. Estas acciones han fortalecido la conectividad y la funcionalidad de los nuevos desarrollos, generando condiciones más equitativas para el acceso a los servicios públicos.

El acervo territorial e infraestructura consolidada constituye una prueba objetiva de que el mecanismo de sustitución no es un artificio normativo, sino una herramienta eficaz de planeación urbana que maximiza el valor social de las obligaciones de cesión y garantiza que las aportaciones urbanísticas se traduzcan en resultados concretos para la comunidad.

V.- El propósito central de la presente reforma no es creación de un instrumentos o mecanismo nuevo, sino fortalecer y armonizar lo ya previsto en los artículos 80 y 81 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, para hacerlo más eficaz, transparente y congruente con la normatividad estatal y federal.

La reforma busca armonizar el mecanismo con el Código Urbano del Estado de Jalisco, respetando las bases generales de la permuta previstas en el artículo 177, en concordancia con el artículo 77 de Reglamento Municipal de Zonificación del Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, pero precisando que la sustitución constituye una vía complementaria, nunca excluyente, que asegura la finalidad pública de las cesiones; incorporando parámetros objetivos y límites porcentuales que evitan que la sustitución se convierta en regla general, preservando en la medida de lo posible la entrega física de suelo con vocación pública, lo que abona a la garantía de la trazabilidad de los recursos.

Lo que debe entenderse no como la flexibilización de obligaciones urbanísticas, sino como el fortalecimiento que dota de claridad al mecanismo, reforzando su legalidad, introduciendo controles para evitar desviaciones y asegura que cada aportación se traduzca en suelo y equipamiento público efectivo, transparente y verificable en beneficio de la colectividad.

VI.- Como ya ha quedado manifiesto, la modificaciones y adiciones propuestas mediante la presente iniciativa, permiten el fortalecimiento y consolidación de los Fondos Municipales Exclusivos ya existentes, asegurando que los recursos derivados de las aportaciones compensatorias obtenidas mediante el mecanismo de sustitución de áreas de cesión para destinos se administren con destino finalista en la constitución de reservas territoriales, la adquisición de suelo estratégico y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano. De esta manera, se fortalece la transparencia, la rendición de cuentas y la certeza jurídica, garantizando que las obligaciones urbanísticas de los desarrolladores se traduzcan en beneficios colectivos reales y verificables.

VII.- Así pues, resulta necesario fortalecer la aplicación del mecanismo de sustitución de áreas de cesión para destinos, previsto en el Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas, a fin de que opere bajo parámetros claros de transparencia y control institucional. Este ajuste normativo permite atender con mayor eficacia las necesidades derivadas de la carencia de servicios públicos en zonas de expansión, evitando que el municipio reciba terrenos sin vocación pública y asegurando que los recursos compensatorios se destinen exclusivamente a reservas territoriales, suelo estratégico y obras de infraestructura y equipamiento urbano.

De esta manera, el mecanismo deja de ser un concepto abstracto para consolidarse como una herramienta de gestión urbana al servicio de la comunidad, que armoniza la obligación de los urbanizadores con el interés colectivo y abre la puerta a un modelo de gobernanza más participativo y responsable.

VIII.- Para mayor claridad, se presenta a continuación el cuadro comparativo entre el texto vigente y el texto propuesto de los artículos 80, 81; así como la adición del artículo 81 Bis, del ordenamiento municipal en cuestión, en términos siguientes:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 80.- En concordancia con lo dispuesto en la materia por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando las permutes referentes en la sección anterior, por su dimensión, extensión territorial o por no tener la oportunidad de prestación de servicios municipales en la zona, la Autoridad Municipal podrá sustituir en la obligación al particular, siendo el Municipio quien se encargue de adquirir previo pago por parte del desarrollador, el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del territorio municipal. Para ello el particular proveerá al Municipio de los documentos necesarios para el estudio de la procedencia de sustitución para la entrega de las áreas de cesión para destinos que esté obligado a entregar.</p>	<p>Artículo 80.- En concordancia con lo dispuesto en la materia por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando las permutes referentes en la sección anterior, por su dimensión, extensión territorial o por no tener la oportunidad de prestación de servicios municipales en la zona, la Autoridad Municipal podrá sustituir en la obligación al particular, siendo el Municipio quien se encargue de adquirir, mediante <u>aportación compensatoria equivalente al valor de la superficie a sustituir</u>, el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del territorio municipal. Para ello el particular proveerá al Municipio de los documentos necesarios para el estudio de la procedencia de sustitución para la entrega de las áreas de cesión para destinos que esté obligado a entregar.</p>
<p>Artículo 81.- Para la evaluación y autorización de la sustitución de la obligación de otorgar Áreas de Cesión para Destinos y su Equipamiento se seguirá el procedimiento siguiente:</p> <p>I ...</p> <p>II. La solicitud anterior, deberá ir acompañada del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo que corresponda con una antigüedad no mayor a seis meses, copia de documento idóneo que demuestre la propiedad o posesión del inmueble a desarrollar, así como de un avalúo comercial del predio, contemplando lo siguientes aspectos:</p> <p>...</p> <p>III. ...</p> <p>IV. En caso de dictaminarse procedente la sustitución de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos, se emitirá el acuerdo correspondiente, aprobando la sustitución y los términos de la misma, notificando dicho acuerdo a la Tesorería Municipal y a la Coordinación General de Gestión del Territorio y Obras Públicas para su conocimiento y trámites que correspondan;</p> <p>V. La Tesorería Municipal recibirá el monto autorizado por la sustitución quien lo ingresará a los Fondos Municipales Exclusivos para el incremento</p>	<p>Artículo 81.- ...</p> <p>I ...</p> <p>II. La solicitud anterior, deberá ir acompañada del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo que corresponda <u>apegado a los instrumentos de planeación urbana vigentes</u>, copia de documento idóneo que demuestre la propiedad o posesión del inmueble a desarrollar, así como de un avalúo comercial del predio, contemplando lo siguientes aspectos:</p> <p>...</p> <p>III. ...</p> <p>IV. En caso de dictaminarse procedente la sustitución de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos, se emitirá el acuerdo correspondiente, aprobando la sustitución y los términos de la misma, notificando dicho acuerdo a la Tesorería Municipal y a la <u>Coordinación General de Gestión del Territorio y Obras Públicas</u> para su conocimiento y trámites que correspondan;</p> <p>V. La Tesorería Municipal recibirá <u>y administrará la aportación compensatoria autorizada por la sustitución</u>, a los Fondos Municipales Exclusivos</p>

<p>de Reservas Territoriales y la Mejora de Infraestructura o Equipamiento en favor del Municipio.</p> <p>...</p> <p style="text-align: center;"><i>(Se adiciona)</i></p>	<p>para el incremento de Reservas Territoriales y la Mejora de Infraestructura o Equipamiento en favor del Municipio.</p> <p>...</p> <p>Artículo 81 Bis.- Cuando proceda la aplicación del mecanismo de sustitución previsto en el artículo anterior, no podrá autorizarse para usos habitacionales. La verificación de este cumplimiento corresponderá a las áreas técnicas competentes del Municipio.</p> <p>Igualmente, dicho mecanismo no podrá aplicarse de forma simultánea a la permuta prevista por el artículo 77 de este Reglamento, cuando el urbanizador lo requiera con el propósito de eludir totalmente la obligación de entregar áreas de cesión en especie.</p>
---	---

IX.- Por todo lo anterior, se propone a este Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el siguiente:

"DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE ZONIFICACIÓN DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO Y SUS NORMAS TÉCNICAS

ÚNICO.- Se reforman los artículos 80 y 81 y se adiciona el artículo 81 Bis del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y sus Normas Técnicas, para quedar como sigue:

Mecanismo de sustitución de la obligación para el otorgamiento de áreas de cesión.

Artículo 80.- En concordancia con lo dispuesto en la materia por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, cuando las permutes referentes en la sección anterior, por su dimensión, extensión territorial o por no tener la oportunidad de prestación de servicios municipales en la zona, la Autoridad Municipal podrá sustituir en la obligación al particular, siendo el Municipio quien se encargue de adquirir, mediante **aportación compensatoria equivalente al valor de la superficie a sustituir**, el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del territorio municipal. Para ello el particular proveerá al Municipio de los documentos necesarios para el estudio de la procedencia de sustitución para la entrega de las áreas de cesión para destinos que esté obligado a entregar.

Artículo 81.- ...

I ...

II. La solicitud anterior, deberá ir acompañada del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo **que corresponda apegado a los instrumentos de planeación urbana vigentes**, copia de documento idóneo que demuestre la propiedad o posesión del inmueble a desarrollar, así como de un avalúo comercial del predio, contemplando lo siguientes aspectos:

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

III. ...

IV. En caso de dictaminarse procedente la sustitución de la obligación del otorgamiento de áreas de cesión para destinos, se emitirá el acuerdo correspondiente, aprobando la sustitución y los términos de la misma, notificando dicho acuerdo a la Tesorería Municipal y a la **Coordinación General de Gestión del Territorio y Obras Públicas** para su conocimiento y trámites que correspondan;

V. La Tesorería Municipal recibirá **y administrará la aportación compensatoria autorizada por la sustitución**, a los Fondos Municipales Exclusivos para el incremento de Reservas Territoriales y la Mejora de Infraestructura o Equipamiento en favor del Municipio.

...

Artículo 81 Bis.- Cuando proceda la aplicación del mecanismo de sustitución previsto en el artículo anterior, no podrá autorizarse para usos habitacionales. La verificación de este cumplimiento corresponderá a las áreas técnicas competentes del Municipio.

Igualmente, dicho mecanismo no podrá aplicarse de forma simultánea a la permuta prevista por el artículo 77 de este Reglamento, cuando el urbanizador lo requiera

con el propósito de eludir totalmente la obligación de entregar áreas de cesión en especie.

TRANSITORIOS:

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

X.- Por los fundamentos y motivos ya expuestos someto a consideración del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para su discusión, y en su caso, 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 el turno a la Comisión Edilicia de Reglamentos y Puntos Constitucionales, como convocante; así como la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, como coadyuvante; del proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas.

SEGUNDO.- Notifíquese mediante oficio y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

A T E N T A M E N T E;

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 03 tres de octubre del año 2025 dos mil veinticinco.

MTRO. GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ
Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional de
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

GQVC/ORRM

Esta hoja forma parte integrante de la iniciativa de ordenamiento municipal por el que se propone al Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Reglamentos y Puntos Constitucionales, como convocante; así como la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, como coadyuvante; del proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus Normas Técnicas.