



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

15:23 hrs
19 AGO 2024 Limón

RECIBIDO

con 01 foja en
Secretaría General copia simple
y en digital

**CIUDADANOS REGIDORES INTEGRANTES
DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
PRESENTE**

El que suscribe Licenciado **JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO** y **PATRICIA GUADALUPE CAMPOS ALFARO**, en nuestro carácter de Presidente Municipal Interino, y Regidora del municipio de Guadalajara, Jalisco, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 3, 10, 40, 41 fracciones I y II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 88, 90 y 92 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, y demás aplicables que en derecho correspondan, sometemos a la elevada consideración de este órgano de gobierno municipal en pleno, la **Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara;"** de conformidad a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Con fecha 01 de julio del año en curso, se recibió en la Secretaría Particular de Presidencia, el escrito del Médico Veterinario Zootecnista, Luis Soto Rendón, Director General del Organismo Público Descentralizado denominado Zoológico Guadalajara, mediante el cual solicita la entrega bajo la figura de comodato de una superficie de 10 hectáreas del inmueble de propiedad municipal contiguo al Zoológico en la ceja de la Barranca de Huentitán, que será destinado para incrementar las áreas de hábitats de especies animales, tales como, jirafas y elefantes, ampliar el mirador a la barranca, así como jardines y áreas recreacionales y de servicio para los visitantes, documento que me permito citar textualmente:

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".



(...)

MVZ. LUIS SOTO RENDON, director general del organismo público descentralizado municipal (sic) Zoológico Guadalajara, enviándole un atento saludo, y agradeciendo el interés permanente de la administración municipal por apoyar a este Organismo Público Descentralizado del H. Ayuntamiento de Guadalajara (sic), pongo a su amable consideración la iniciativa anexa, misma que ha sido comentada a través de miembros del Consejo del Zoológico Guadalajara y de la dirección del mismo con el Tesorero Municipal Mtro. LUIS GARCIA SOTELO, quien ocupa un lugar en el Consejo de Administración de este OPD, para, si lo considera conveniente se le dé el curso legal que corresponda y lograr si no hay obstáculo legal el comodato de la superficie territorial a la que se hace referencia en los documentos anexos, mismo que resulta indispensable para la operación, el continuo desarrollo y mejora permanente de esta institución y a fauna silvestre que lo habita. Aprovecho además la presente para traer en referencia nuevamente los antecedentes que hemos tenido oportunidad de discutir en persona durante su reciente visita al Zoológico Guadalajara.

1. Ante la inminente inauguración de la Arena Guadalajara, por lo tanto la entrega del uso del predio que actualmente se utiliza como estacionamiento anexo por el Zoológico Guadalajara, en el cumplimiento de los compromisos realizados por parte del Gobierno del Estado de Jalisco, el Ayuntamiento de Guadalajara y esta institución en consecución a la donación del predio antes señalado para el uso de la Arena Guadalajara, el Zoológico Guadalajara se ha visto obligado a emprender por su cuenta el desarrollo de un estacionamiento multinivel que pueda garantizar atender la necesidad de estacionamiento al público local, nacional e internacional que visita este atractivo de la ciudad, mismo que será un reto técnico y financiero para este OPD, motivo por el cual buscamos apoyo.



2. *Durante las gestiones para desincorporar del usufructo del Zoológico Guadalajara el estacionamiento anexo para ser entregado a la Arena Guadalajara, se propusieron dos mecanismos de apoyo para el Zoológico en restitución del predio que cedería; el primero, apoyo por parte del gobierno municipal con el 50% del costo del nuevo estacionamiento que edificará el Zoológico.*

El segundo, la entrega de una reserva territorial contigua al Zoológico Guadalajara en la ceja de la Barranca de Huentitán dentro del predio conocido como el disparate.

3. *Ante estos hechos y con el propósito de seguir fomentando el crecimiento y desarrollo a futuro de este OPD es que solicitamos respetuosamente se pueda bajo a figura del comodato sumar a la extensión territorial de la que goza el Zoológico Guadalajara, una superficie de 10 hectáreas en el sitio antes mencionado, y concretar así, el apoyo que requiere el Zoológico para contrarrestar la pérdida del predio cedido a la Arena Guadalajara. Esta reserva adicional se destinará a incrementar las áreas para hábitats de especies animales, tales como, pero sin estar limitadas a, jirafas y elefantes, ampliar el mirador a la barranca, así como jardines y áreas recreacionales y de servicio para los visitantes.*

Agradecido de ante mano con la atención a la presente, quedo a sus órdenes, manteniendo el compromiso de este organismo público descentralizado, de seguir siendo ejemplo de centro de conservación de la fauna silvestre, ícono de nuestro estado y sobresaliente representante a nivel internacional de cuidado animal y la educación ambiental.

(...)"

2. Ahora bien, mediante Decreto número 13144 aprobado por el Congreso del Estado de Jalisco, en sesión de fecha 31 de marzo de 1998, se aprobó la creación del Organismo Público Descentralizado Municipal denominado "Zoológico Guadalajara". Asimismo, se



Presidencia
Guadalajara



autorizó al municipio de Guadalajara celebrar con el referido organismo un contrato de usufructo a título gratuito sobre el inmueble en el que se ubica el Parque Zoológico, así como la transmisión de todos los bienes muebles adquiridos para el funcionamiento del propio parque.

Cabe señalar que mediante escritura pública número 5,460 de fecha 22 de diciembre de 1998, pasada ante la fe del Licenciado Javier Herrera Anaya, Notario Público número 29 del Municipio de Guadalajara, se formalizó el referido usufructo vitalicio.

3. Posteriormente, y en virtud de la reforma al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como a la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se otorgó autonomía plena a los municipios encontrándose facultados para crear sus propios organismos públicos descentralizados, *-antes de la reforma la creación de organismos públicos era competencia del gobierno federal y estatal-*, por ello, el Ayuntamiento de Guadalajara, con fecha 21 de noviembre del año 2006 aprobó elevar iniciativa al Congreso del Estado de Jalisco para solicitar la abrogación de diversas leyes y decretos que aprobaron la creación de 11 organismos públicos descentralizados, entre los cuales se encontraba el Decreto 13144 que aprobó la existencia del Zoológico Guadalajara.

En razón de lo anterior, en sesión celebrada el día 31 de enero del año 2007 el Congreso aprobó el Decreto número 21819-LVII, por el cual se autorizó la abrogación del multicitado Decreto 13144.

4. Luego, en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha 17 de mayo del 2007, se aprobó el ordenamiento municipal mediante el cual se aprobó reformar el artículo 124 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, por el que se reconoció la existencia jurídica del Organismo Público Descentralizado de la Administración

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".



Presidencia
Guadalajara



Pública Municipal de Guadalajara denominado “Zoológico Guadalajara”, y se expidió su reglamento.

5. Más tarde, en sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 8 de noviembre del 2019, se aprobó abrogar el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara y el Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, expidiéndose en su lugar el Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, el cual en su Capítulo II “Organismo Públicos Descentralizados”, del Título Segundo “Administración Paramunicipal” reitera la existencia del Zoológico Guadalajara, otorgándole personalidad jurídica y patrimonio propio.

6. Una vez manifestados los antecedentes de la creación del multicitado organismo, es necesario señalar que el Zoológico Guadalajara surgió como una necesidad de que la sociedad jalisciense contara con un lugar de sano esparcimiento familiar, además de un espacio que le permitiera despertar su interés por la conservación de la naturaleza. Fue inaugurado el 10 de marzo de 1988 por el entonces Presidente de la República Mexicana, Miguel de la Madrid Hurtado acompañado del entonces Gobernador del Estado, Licenciado Enrique Álvarez del Castillo. El día 25 del mismo mes y año, abrió sus puertas al público.

El Zoológico Guadalajara tiene más de tres décadas de servir al público tapatío y nacional, así como a turistas de otras partes del mundo.¹

7. El Zoológico se ubica en el Norte de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Parque Natural Huentitán, en la confluencia de la Calzada Independencia y el Periférico Norte. Hoy cuenta con 50 hectáreas, completamente desarrolladas, donde se ha respetado la topografía del terreno, así como árboles y flora existentes, asimismo habitan más de 6,000 animales de más de 300 especies diferentes. Casi todas están en alguna categoría de riesgo de extinción. Al año recibe 1.3 millones de visitantes.

¹ <https://zooguadalajara.com.mx/acerca> fecha de consulta 08 de agosto de 2024.



Presidencia
Guadalajara



Es considerado el mejor Zoológico de Latinoamérica debido a su diversidad de especies, variedad de atracciones, experiencias, sus programas de conservación de especies y educativos, su tamaño, por contar con un safari, un teleférico y un acuario en un mismo sitio, además de tener especies únicas en la región y mantenerse en constante evolución y mejora. Además, mantiene colaboración con instituciones a nivel global, para el intercambio, reproducción y conservación de especies en peligro.

Es el único Zoológico público autosuficiente económicamente en Latinoamérica toda vez no recibe presupuesto de ningún nivel de gobierno.

8. Ahora bien, en el año 2016, a petición del Gobierno Municipal y Estatal, el Consejo de Administración del Zoológico, autorizó la cesión de una fracción del terreno que formaba parte del patrimonio del Zoológico, el cual era usado como estacionamiento accesorio por el Zoológico, lo anterior con la finalidad de transmitirlo a la Arena Guadalajara.

Para resolver su necesidad de cajones de estacionamiento, acorde a la demanda existente durante días de mayor afluencia, el Consejo de Administración del Zoológico decidió construir un estacionamiento multinivel en el espacio que actualmente ocupan sus oficinas administrativas, así como otras áreas operativas, para financiar dicho proyecto se hizo uso de sus fondos de reserva.

La reubicación de las distintas áreas en la superficie que se convertirá en estacionamiento, provocará en los próximos meses que el Zoológico se quede sin más área de reserva para desarrollos futuros, ampliación de instalaciones. En ese contexto, es necesario manifestar que actualmente hay 3 programas de conservación de especies en peligro de extinción que requieren la ampliación de sus instalaciones para poder seguir extendiendo su éxito en reproducción, las 3 especies son: elefantes, se están haciendo las gestiones para traer más

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Tumo a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".

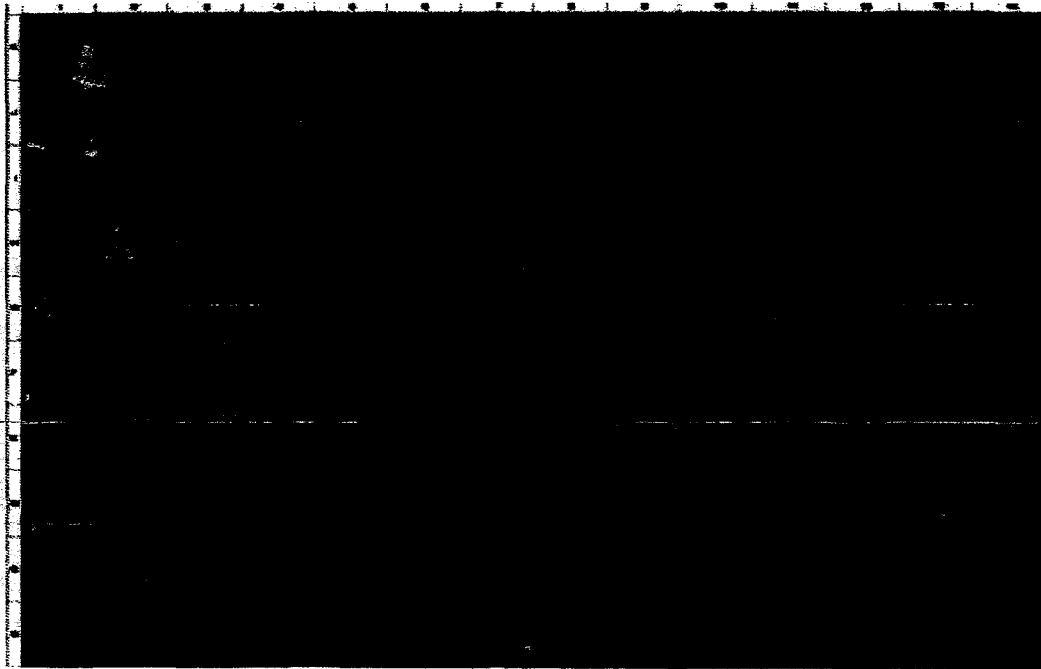


Presidencia
Guadalajara



individuos de esta especie para su reproducción; jirafas, el Zoológico cuenta con el programa de reproducción de esta especie más exitoso en la región, por lo que se requiere ampliar sus instalaciones para las crías que se espera nazcan en este y los próximos años; rinocerontes, se está trabajando en ampliar el programa de reproducción a solicitud de instancias internacionales.

9. En razón de lo anteriormente expuesto es que el Director General del multicitado organismo solicita en comodato una superficie de 10 hectáreas del inmueble de propiedad municipal contiguo a las instalaciones de dicho organismo, la cual se puede apreciar en la siguiente imagen:



Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".



De autorizarse la celebración del contrato de comodato se obtendrían los siguientes beneficios inmediatos:

- Incremento de la cobertura vegetal como sucedió en el área que hoy ocupa el Zoológico, la cual presentaba escasa cobertura arbórea idéntica a la actual en el predio descrito;
- Protección contra el vandalismo, contaminación y uso indebido del área por personas desconocidas que hoy transitan en el lugar sin autorización;
- Canalización de escurrimientos de aguas negras que corren en el predio, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales del Zoológico, para su saneamiento, evitando sean vertidas directamente a la barranca de Huentitán y sus afluentes;
- Conservación y protección de especies de flora y fauna de importancia local, extendiendo los programas de conservación actuales del Zoológico; y
- Representación de la Ciudad de Guadalajara a nivel internacional en programas de conservación de especies en peligro de extinción.

10. En vías de colaborar con el multicitado organismo, se dio curso administrativo a su solicitud, a efectos de conocer el estado jurídico del predio en cuestión, avocándose la Dirección Jurídica de Seguimiento a solicitar a las áreas correspondientes los estudios técnicos de factibilidad sobre la entrega del predio multicitado, las cuales manifestaron en lo conducente lo siguiente:

10.1. Mediante oficio CJ/DJS/007/2024, de fecha 10 de julio del corriente, la Dirección de Patrimonio Municipal recibió requerimiento de dictamen técnico de factibilidad o improcedencia respecto a la entrega del predio en cuestión, bajo la figura jurídica pertinente que considere el Pleno de Ayuntamiento, en los siguientes términos:

"(...)



Presidencia
Guadalajara



...solicito de su apoyo a efecto de que se sirva a emitir el dictamen de factibilidad o improcedencia respecto a la entrega del multicitado predio al Zoológico Guadalajara ya sea mediante la figura jurídica de comodato o usufructo vitalicio, el cual deberá contener los siguientes puntos:

- 1. Señalar si el inmueble referido forma parte del patrimonio municipal, en su caso de favor de acompañar las escrituras con la que se acredite su propiedad;*
- 2. Manifestar si el predio está o será destinado a un servicio público municipal o no; e*
- 3. Informar si el bien tiene o no valor arqueológico, histórico, artístico o se encuentre declarado como reserva ecológica.*

(...)"

A lo anterior, la Dirección de Patrimonio Municipal tuvo a bien emitir el oficio número DP/1047/2024 INMUEBLES/3982/2024 de fecha 12 de agosto de 2024, en los siguientes términos:

"...

I.-El inmueble que nos ocupa, es propiedad del Municipio de Guadalajara, lo cual se acredita bajo la escritura pública número 3318, de fecha 23 de Abril del año 2018, pasada ante a fe del Notario Público número 120 de esta municipalidad y se encuentra a disposición los 44,906.71 metros cuadrados amparados pro dicha escritura y contemplados en la cédula de registro número 3248 del Departamento de Inmuebles; superficie misma que a la fecha no se tiene conocimiento que le predio que nos ocupa, este considerado para proyecto alguno, al interior del este Gobierno Municipal.

II.- De acuerdo a la información y documentación que se encuentra en el expediente de la zona, el inmueble que nos ocupa, no tiene valor arqueológico, histórico, artístico, ni es reserva ecológica.

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".



*III. Por tanto, analizada la solicitud que nos ocupa que de manera concatenada con las documentales que integran a la fecha el expediente correspondiente, así como de la investigación realizada, se considera **FACTIBLE** conceder la solicitud de **COMODATO**, realizando el señalamiento que solo acreditamos la superficie a la que nos hemos referido en el punto I que antecede; predio mismo que se factibiliza tomando en consideración que a la fecha de hay condiciones y consideraciones, toda vez que se encuentra disponible y libre de todo compromiso administrativo, al estar debidamente destacado como disponible y aprovechable por el Departamento de Inmuebles de la Dirección de Patrimonio, inmueble que al ser otorgado converge una acción loable a favor de la comunidad tapatía, como de la reserva animal y ecológica que comulgan en las actividades de dicho OPD; opinión que se sujeta a la resolución que emita el Pleno del Ayuntamiento, respecto de este asunto en específico.*

Sin otro particular por el momento, quedamos a sus órdenes.

....”

Cabe señalar que el Director de Patrimonio remitió la Cédula de registro número 3248 de la que se desprende que el inmueble en cuestión cuenta con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 378.08 con la Barranca de Huentitán;

Al Sur: 229.60 colinda con camino viejo;

Al Oriente: en 442.23 con propiedad de la Universidad de Guadalajara; y

Al Poniente: en 351.22 con el Zoológico.

10.2 Mediante oficio CJ/DJS/009/2024 recibido el día 10 de julio por la Dirección de Ordenamiento del Territorio se requirió el citado dictamen en la esfera de su competencia, y en apego a los planes parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara.



Presidencia
Guadalajara



A lo anterior, la Dirección de Ordenamiento del Territorio tuvo a bien remitir la opinión técnica solicitada, mediante oficio CGGIC/DOT/00658/2024 de fecha 16 de julio del corriente, señalando concretamente lo siguiente:

"(...)

OPINIÓN TÉCNICA

En consideración de los preceptos técnicos en materia de uso de suelo y planeación urbana descritos, y en función de las atribuciones conferidas a esta Dirección de Ordenamiento del Territorio, se emite opinión técnica en el siguiente sentido:

Esta Dirección de Ordenamiento del Territorio no observa inconveniente técnico en materia de usos de suelo y planeación urbana para el otorgamiento del Comodato o Usufructo pretendido para la ampliación del Zoológico de Guadalajara, ya que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente el predio en cuestión se encuentra zonificado como Área de Reserva Urbana con Uso de Suelo Predominante de Espacios Abiertos, el cual tiene compatibilidad Condicionada con el destino de Equipamiento (como lo es el Zoológico);debiendo atender a las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación que el Plan Parcial aplica a la zona donde se ubica el predio en cuestión, es decir, un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.1 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.1.

Asimismo, derivado de la ubicación del predio en colindancia con el Área Natural Protegida denominada "Formación Natural de Interés Estatal Barranca de los Ríos Santiago y Verde", se informa que para realizar cualquier obra se deberá contar con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, en cumplimiento del Decreto número DIGELAG DEC 003/2016 de fecha 14 de diciembre de 2013, publicado el 20 de diciembre de 2016. Además, la presencia de cauces intermitentes hace necesario obtener la



demarcación de la Comisión Nacional de Agua, de conformidad con el Artículo 103 numeral 3 del citado Plan Parcial. Asimismo, no se omite señalar la relevancia de obtener en el momento procesal oportuno la opinión técnica, dictamen o visto bueno en materia de tránsito e integración vial de la Dirección de Movilidad y Transporte (en caso de que se considere un nuevo ingreso por dicho predio); así como la opinión técnica, dictamen o visto bueno de la Dirección de Medio Ambiente en virtud del análisis de impacto ambiental que pudiera ser requerido por la ubicación de predio en relación al contexto de la ANP.

Finalmente, si se opta por el cambio de zonificación de Espacio Abierto (EA) a Equipamiento Impacto Alto (E4) bajo el sustento del Artículo 39 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, sería pertinente que dicho cambio sea respaldado mediante Acuerdo de Cabildo, tomando como referencia el Uso del Suelo Predominante y as Normas de Control de la Urbanización y Edificación que actualmente tiene el Zoológico en su zona 026/RN/E5-CR.

(...)"

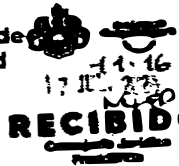
No obstante lo anterior, para mayor conocimiento de los Regidores me permito adjuntar las imágenes de la respuesta integra.



**Presidencia
Guadalajara**



**Gestión
Integral de
la Ciudad**



**Ordenamiento
del Territorio
Gestión Integral
de la Ciudad**

GGC/DT/00638/2024
Guadalajara, Jalisco, a 16 de julio de 2024

Asunto: Opinión Técnica en materia de uso de suelo y planeación urbana

Lic. Ana Bertha Espinoza Macías
Directora Jurídica de Seguimiento de la
Consejería Jurídica
Presente

Se tiene por recibido su oficio número CI/DJ/009/2024, presentado en la Oficina de Partes de esta Dirección de Ordenamiento del Territorio el día 10 de julio de 2024, mediante el cual solicita opinión técnica de factibilidad o improcedencia para que se dé en comodato y/o usufructo una fracción de la reserva territorial contigua al Zoológico de Guadalajara, ubicada en la caja de la Barranca de Huerfán, dentro del predio conocido como "El Disparate" con una superficie aproximada de 100,000 metros cuadrados y de conformidad al polígono descrito en dicho oficio, a favor del Organismo Público Descentralizado denominado Zoológico de Guadalajara. Lo anterior de conformidad al escrito de petición realizado por el MVZ Luis Soto Rendón, Director General del Organismo Público Descentralizado Municipal Zoológico de Guadalajara y que fue dirigido al Presidente Interno del Ayuntamiento de Guadalajara, del cual se nos anexó copia, en donde se peticiona lo siguiente:

"... solicitamos respetuosamente se pueda sumar al usufructo del que goza el Zoológico una superficie de 10 hectáreas en el sitio antes mencionado, y condecorar así el apoyo que requiere el Zoológico para condecorar la pérdida del predio cedido a la Arca de Noé."

Al respecto, y de conformidad con las atribuciones conferidas por el Artículo 240, fracción XV del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito precisar las siguientes Consideraciones y Opinión Técnica en lo que concierne a la normatividad de uso de suelo y planeación urbana aplicable:

CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

1. De acuerdo a la información proporcionada en su oficio, el predio en cuestión fue localizado al límite sur del Área Natural Protegida denominada Formación Natural de Interés Estatal Barranca de los Ríos Santiago y Verde y al este del Zoológico de Guadalajara. Dicho predio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Huerfán", Subdistrito 02 "Zoológico", el cual fue aprobado el 11 de diciembre de 2017 y publicado en la Gaceta Municipal de Guadalajara el 05 de enero de 2018, mismo que se encuentra vigente. De acuerdo al plano de zonificación secundaria del Plan Parcial en comento, el predio en cuestión se encuentra clasificado dentro de la zona OZ/RU/EA (Área número doce de Reserva Urbana con destino de Espacios Abiertos), y se encuentra afectado además por una restricción por el paso de dos cauces intermitentes con clave OCB/NU/PPH (Área número ocho No Urbanizable de Protección de Recursos Hídricos), así como una colindancia directa con el Área Natural Protegida antes mencionada con clave OCB/NU/ANP (Área número tres No Urbanizable, Área Natural

¹ Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, Artículo 240, fracción XV.- Emitir opiniones técnicas y sin carácter vinculante, sobre planeación del desarrollo urbano, cuando así lo solicite otra dependencia.

FCM: 0816/2024

Página 1 de 7

Hospital 50-Z
Col. El Retiro C.P. 44729
Guadalajara Jalisco México.





Protegida) y una restricción por infraestructura para vialidad en proyecto (RT-VL 020), tal como se muestra a continuación:



Gráfico 1. Extracto del Plano E3 Zonificación Secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Zoológico", Subdistrito 02 "Zoológico", señalado en línea roja el predio en cuestión.

- De acuerdo con el Anexo E3a Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan Parcial, el destino Espacios Abiertos (EA) tiene las siguientes compatibilidades: Prohibido los usos habitacionales e industriales en cualquiera de sus categorías; y Condicionado los usos de Comercio y Servicios Impacto Medio y Bajo, así como los destinos de Equipamiento en cualquiera de sus clasificaciones. A continuación el resto de compatibilidades:

EQUB: 0816/2024





(E4) Anexo a la Estrategia 2. Modelo de compatibilidad

Actividad	Compatibilidad	Uso de Suelo
Equipamiento Impacto Alto (E4)	Compatibilidad	E4

Gráfico 2. Extracto del Anexo E4a Modelo de Compatibilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Nuevitas", Subdistrito 02 "Zoológico".

- Ahora, bien de acuerdo con el Anexo Catálogo del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) del Reglamento para el Funcionamiento de Zonas Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalajara, la actividad requerida para la OPD para el comodato o usufructo puede clasificarse de la siguiente forma:

Código de Actividad	Descripción de Actividad	Uso de suelo
712132	Jardines botánicos y zoológicos del sector público	E4

Por tanto, las actividades clasificadas como Equipamiento Impacto Alto (E4) se consideran compatibles en la modalidad Comodato en predios zonificados como Espacios Abiertos (EA), de conformidad con el Anexo E3a antes señalada.

- En cuanto a las Normas de Control de la Liberación y Edificación que aplican al predio en cuestión, el Plan Parcial en comento establece para la zona IZ/RU/EA los siguientes lineamientos de aprovechamiento constructivo: Coefficiente de Ocupación del Suelo de 0.1 y un Coefficiente de Utilización del Suelo de 0.1. A continuación el resto de normas de control:

FDI: 0816/2024



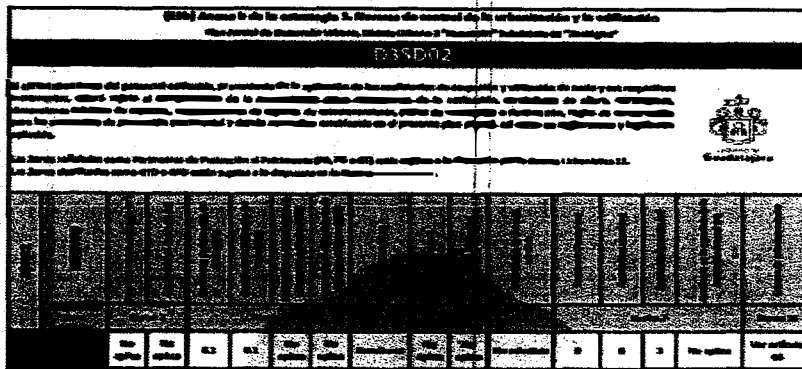


Gráfico 3. Extracto del Anexo E30 Normas de Control de la Urbanización y la Edificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Museático", Subalcalda 02 "Zoológico", aplicable al predio en cuestión.

En relación a lo anterior, el Artículo 59 numeral 2 inciso b) del citado Plan Parcial de Desarrollo Urbano, establece que en predios zonificados como Espacios Abiertos (EA) "Cuando el uso permitido o condicionado sea Equipamiento, las edificaciones se ajustarán al potencial edificable que se designe para la zona".

- 5. Por otra parte, es necesario puntualizar que el predio en cuestión se localiza colindante a una restricción vial con clave RIT-VL 020, con una sección proyectada de 35 metros, sobre una curva pronunciada que pretende dar conexión con Paseo del Zoológico y la calle Ramón Aldama del Puerto. Por lo que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 238 fracción LVI del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara corresponde a la Dirección de Movilidad y Transporte, en el momento procesal oportuno, emitir las especificaciones y características técnicas respecto a las cuestiones de tráfico e integración a vías públicas en relación al proyecto pretendido. Lo anterior en el caso de que tuviera un ingreso para visitantes por dicha vialidad en proyecto.
- 6. Como se dijo al inicio, el predio en cuestión coincide (y está parcialmente dentro) con el Área Natural Protegida denominada "Formación Natural de Interés Estatal Barranca de los Ríos Santiago y Verde", la cual está identificada en el plano de zonificación del Plan Parcial con la clave OCB/NUMANP; por lo tanto, el mencionado Plan Parcial hace la siguiente anotación en relación a obtener autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco:

Para la realización de cualquier obra o actividad, pública o privada, dentro del Área Natural Protegida, se deberá obtener la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, de acuerdo al Decreto número DIEELAS DEC OCB/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, publicada el 20 de diciembre de 2016.

FDIC: 0816/2024





7. Es además importante tener en cuenta que el predio en cuestión se encuentra afectado por dos cauces intermitentes identificados con la zona con clave ODB/NU/PRH, deberá atenderse a los lineamientos específicos para dichas zonas que marca el citado Plan Parcial en su Artículo 103 numeral 3, concretamente lo referente a la demarcación de la Comisión Nacional del Agua:

Los cauces y cuerpos de agua son del dominio de la nación y de utilidad pública, y están bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente. Los interesados en utilizar los predios en dicha situación deberán solicitar a la Comisión Nacional del Agua la demarcación y el dictamen respectivo cuando se trate de licencias de construcción y urbanización.

8. Dadas las condiciones de interés ambiental inherentes al predio en cuestión, y su entorno (concretamente su condición rústica y su colindancia con el ANP) y en consideración del principio de prevención que debe prevalecer en cuestiones de protección al ambiente, se considera pertinente que como parte de los estudios que se deban realizar para ponderar la decisión de otorgar el comodato o usufructo, se incluya una opinión técnica o estudio de impacto ambiental, por parte de la Dirección de Medio Ambiente de este municipio, o en su caso de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno de Jalisco. Lo anterior con base en las atribuciones que el Código Municipal de Gobierno en su Artículo 237 confiere a dicha Dirección, además de que el Artículo 182 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara prevé lo siguiente:

Artículo 182. Le corresponde al Municipio, a través de la Dirección de Medio Ambiente, evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la Federación o del Estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal.

9. Por otra parte, el Artículo 39 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara prevé la posibilidad de edificación de nuevos equipamientos públicos, como lo sería la ampliación del Zoológico de Guadalajara, en zonas con uso distinto, esto mediante la sustitución de la zonificación existente a una zonificación de "Equipamiento", a fin de permitir las acciones o proyectos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Lo anterior se cita a continuación:

Artículo 39. En el caso de edificación de un nuevo Equipamiento público, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a una zonificación de Equipamiento, considerando las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación establecidas en la normativa municipal específica correspondiente, siempre y cuando correspondan a acciones o proyectos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sean promovidas por la dependencia municipal acorde al Equipamiento solicitado.

En este sentido, de considerarse viable el comodato o usufructo peticionado tomando como sustento el citado Artículo 39, sería pertinente que dicha vía se ponga a consideración de la Comisión pertinente, y posteriormente del Cabildo, de forme que se cuente con el sustento de un Acuerdo que permita que el polígono en cuestión, originalmente zonificado como Espacio Abierto (EA), adopte la zonificación y normas de Equipamiento de acuerdo a la características ambientales de la zona; esto es tomando como referencia el Uso de Suelo Predominante y las Normas de Control de la Urbanización y Edificación que actualmente tiene el Zoológico en su zona O26/P445-CR.

FOLIO 0816/2024





Gráfico 4. Extracto del Anexo E3b Normas de Control de la Urbanización y la Edificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito (Plan 3 "Museos", Subdivisión 03.03 "Zoológico", aplicable al predio donde actualmente se ubica el Zoológico de Guadalajara.

Artículo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Veredicto	
Artículo 1																						

10. Finalmente, no omito mencionarle que actualmente el Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara (IMEPLAN) se encuentra en proceso de Consulta Pública del proyecto del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet); instrumento en el cual se va a definir la clasificación de áreas y la zonificación primaria, es decir, la determinación de áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables. Por lo que sería importante que las instituciones interesadas en promover usos de suelo en el predio en cuestión hagan sus manifestaciones al respecto. Le facilito liga para su consulta: <https://consultapublica.imeplan.mx/POTmet/>

OPINIÓN TÉCNICA:

En consideración de los preceptos técnicos en materia de uso de suelo y planeación urbana antes descritos, y en función de las atribuciones conferidas a esta Dirección de Ordenamiento del Territorio, se emite opinión técnica en el siguiente sentido:

Esta Dirección de Ordenamiento del Territorio no observa inconveniente técnico en materia de uso de suelo y planeación urbana para el otorgamiento del Comodato o Usufructo pretendido para ampliación del Zoológico de Guadalajara, ya que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente el predio en cuestión se encuentra zonificado como Área de Reserva Urbana con Uso de Suelo Predominante de Espacios Abiertos, el cual tiene compatibilidad condicionada con el destino de Esparcimiento (como lo es el Zoológico); debiendo atender las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación que el Plan Parcial aplica a la zona donde se ubica el predio en cuestión, es decir, un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.1 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.1.

Asimismo, derivado de la ubicación del predio en colindancia con el Área Natural Protegida denominada Formación Natural de Interés Estatal Barranca de los Ríos Santiago y Verde, se informa que para realizar

EDIC: 0816/2024

Página 6 de 7

Hospital 50-2
Cof. El Retiro C.P. 44729
Guadalajara, Jalisco, Mexico.





**Presidencia
Guadalajara**



**Gestión
Integral de
la Ciudad**




**Ordenamiento
del Territorio
Gestión Integral
de la Ciudad**

cualquier obra se deberá contar con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, en cumplimiento del Decreto número DIEGALAG DEC 003/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, publicado el 20 de diciembre de 2016. Además, la presencia de cauces intermitentes hace necesario obtener la demarcación de la Comisión Nacional de Aguas, de conformidad con el Artículo 103 numeral 3 del citado Plan Parcial. Asimismo, no se omite señalar la relevancia de obtener en el momento procesal oportuno la opinión técnica, dictamen o visto bueno en materia de tránsito e integración vial de la Dirección de Movilidad y Transporte (en caso de que se considere un nuevo ingreso por dicho predio); así como la opinión técnica, dictamen o visto bueno de la Dirección de Medio Ambiente en virtud del análisis de impacto ambiental que pudiera ser requerido por la ubicación del predio en relación al contexto del ANP.

Finalmente, si se opta por el cambio de zonificación de Espacio Abierto (EA) a Equipamiento Impacto Alto (EA) bajo el sustento del Artículo 39 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, sería pertinente que dicho cambio sea respaldado mediante Acuerdo de Cabildo, tomando como referencia el Uso de Suelo Predominante y las Normas de Control de la Urbanización y Edificación que actualmente tiene el Zoológico en su zona O25/RN/ES-CR.

Sin otro particular me despido en espera de que la información proporcionada le sea de utilidad, y quedo al pendiente para cualquier aclaración al respecto.

Atención
**2024 Sesquicentenario de la Piedad de Guadalajara;
 150 años Sirviendo y Protegiendo a la Comunidad Tapatía**

 Mtro. L.U.M.A. Dexter Danilo Lugo Hernández
 Titular de la Dirección de Ordenamiento del Territorio

DDLH / CDLG





11. Por otra parte, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que el municipio es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del país, y está investido de personalidad jurídica y manejará su patrimonio conforme a la ley.

Asimismo, el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como los arábigos 1, 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, disponen que el Municipio es libre, autónomo para su gobierno interior y para la administración de su hacienda, pues cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma ley le señale.

12. El artículo 796 del Código Civil para el Estado de Jalisco dispone que son bienes todas las cosas que pueden ser objeto de derechos, en esta tesitura el artículo 799 del mismo ordenamiento establece que son bienes inmuebles, aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, ya por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior sin que se alteren en su substancia y en su forma.

Siendo la figura jurídica del contrato comodato la que nos ocupa en la presente iniciativa, el artículo 2147 del ordenamiento antes señalado, establece que una persona llamada comodante se obliga a conceder gratuita y temporalmente el uso de un bien no fungible, a otro denominado comodatario quien contrae la obligación de restituirlo individualmente.

Además, el mismo ordenamiento señala lo siguiente:

“Artículo 2150. Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso del bien entregado en comodato.



Presidencia
Guadalajara



Artículo 2151. *El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones del bien prestado.*

Artículo 2152. *El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación del bien, y es responsable de todo deterioro que sufra por su culpa.*

Artículo 2153. *Si el deterioro es tal, que el bien no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de él, abandonando su propiedad al comodatario.*

Artículo 2154. *El comodatario responde de la pérdida del bien si lo emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando aquél sobrevenga por caso fortuito.*

Artículo 2161. *Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir el bien cuando le pareciere. En este caso, la prueba de haber convenido uso o plazo, incumbe al comodatario. El comodatario deberá devolver el bien concedido en comodato, en el término de cinco días hábiles en tratándose de muebles y treinta días naturales en tratándose de inmuebles.*

Artículo 2162. *El contrato de comodato no requiere de forma especial. En caso de que el contrato de comodato no se otorgue por escrito, se presumirá que éste será vigente hasta que el comodante requiera judicial o extrajudicialmente su devolución al comodatario o que éste devuelva voluntariamente el bien.*

Artículo 2163. *El comodante podrá exigir la devolución del bien antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de él, probando, que hay peligro de que éste perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse del bien, sin consentimiento del comodante.*

Artículo 2166. *El comodato termina:*



- I. *Por acuerdo de los contratantes;*
- II. *Por muerte del comodatario;*
- III. *Por revocación del comodante en los casos en que proceda;*
- IV. *Por requerimiento hecho al comodatario en los casos en que no se haya pactado término por las partes;*
- V. *Por pérdida del bien;*
- VI. *Por haber cumplido con el objeto para el que fue celebrado; y*
- VII. *Por haberse cumplido el término del comodato.***

[Énfasis propio]

13. En virtud de lo anteriormente expuesto, se puede apreciar que nuestro Zoológico es un lugar emblemático en la ciudad, que permite adentrarnos al reino animal y conectar con la naturaleza, pues además de ser un parque recreativo y educativo, se ha convertido en un espacio de conservación de especies *—algunas de ellas en peligro de extinción—* con un reconocimiento internacional, esto gracias a la gran labor que realiza todo el personal que labora ahí y a las condiciones físicas y climatológicas del lugar, por ello no podemos ignorar la necesidad que tiene el multicitado organismo para ampliar su áreas verdes y recreacionales, así como para concretar los diversos programas de conservación, por ello los suscritos estimamos imperativo que este municipio transfiera el uso del predio solicitado en comodato.

Sin embargo, no es posible entregar las 10 hectáreas de superficie solicitada, pues de conformidad a la información proporcionada por la Dirección de Patrimonio, el Municipio solo



Presidencia
Guadalajara



es propietario de una superficie de 44,906.71 m² metros cuadrados, la cual se acredita con la escritura pública número 3318, de fecha 23 de abril del año 2018, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Gatt Corona, Notario Público número 120 de esta municipalidad.

14. Finalmente, en atención a lo establecido en el artículo 92 fracción I inciso c) del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, en cuanto a las repercusiones jurídicas de la presente iniciativa, estas atienden a la aprobación por parte del Ayuntamiento para suscribir el contrato de comodato propuesto. Asimismo, respecto a las repercusiones presupuestales, estas se consideran inexistentes en virtud de que no se transmiten los derechos de propiedad del inmueble sino, el uso, así mismo la suscripción del contrato de comodato correspondiente no genera erogaciones en numerario para este municipio.

En cuanto a las repercusiones laborales se determina que no existen, ya que la presente iniciativa no considera la contratación de nuevo personal, la remoción de servidoras y servidores públicos municipales o un menoscabo en sus condiciones laborales actuales.

A su vez, respecto a las repercusiones sociales, se consideran favorables al otorgar certeza jurídica al Zoológico Guadalajara para el desarrollo de sus actividades y programas, lo que sin duda abona a la preservación de las especies, al esparcimiento y recreación de todas y todos los usuarios del referido parque.

15. Finalmente, de conformidad a lo establecido en el artículo 109 fracción XI del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, proponemos que la presente iniciativa sea turnada para su estudio y dictaminación a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, por ser la competente para ello.



En mérito de lo anteriormente expuesto, sometemos a la elevada consideración del Pleno del Ayuntamiento la presente iniciativa, misma que contiene los siguientes puntos de:

DECRETO

Primero. Se aprueba y autoriza la desincorporación del dominio público, su incorporación al dominio privado, así como la entrega mediante la figura jurídica de comodato, a favor del Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara", del inmueble contiguo al Zoológico con una superficie de 44,906.71 m² metros cuadrados, que cuenta con las siguientes medidas y linderos:

- Al Norte: en 378.08 con la Barranca de Huentitán;
- Al Sur: 229.60 colinda con camino viejo;
- Al Oriente: en 442.23 con propiedad de la Universidad de Guadalajara; y
- Al Poniente: en 351.22 con el Zoológico.

Segundo. Se instruye a la Sindicatura para que por conducto de la Dirección de lo Jurídico Consultivo, elabore el contrato de comodato respecto del bien referido en el punto anterior, el cual estará sujeto de manera enunciativa, mas no limitativa a las condiciones que se mencionan a continuación:

- 1) El comodato surtirá sus efectos a partir de su suscripción y por un término de 30 años, condicionado a que el comodatario otorgue un uso exclusivo para el funcionamiento y operación del Zoológico Guadalajara.
- 2) El comodatario debe renunciar expresamente a cualquier tipo de pago, compensación, indemnización u otro concepto, respecto los gastos o inversiones que realice en el inmueble.



Presidencia
Guadalajara



- 3) Los gastos que se generen por el suministro de servicios, tales como energía eléctrica, agua, servicio telefónico y demás que se requiera contratar, así como los impuestos y derechos que se deriven de la celebración del contrato, deben ser cubiertos por el comodatario.
- 4) El Municipio queda libre de cualquier obligación derivada de las obligaciones laborales del personal que trabaje en el inmueble por parte del comodatario.
- 5) El comodatario no podrá conceder a un tercero el uso del inmueble, ni ceder o transmitir los derechos u obligaciones que se deriven del contrato, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de este Municipio a través del Ayuntamiento.
- 6) El comodatario queda obligado a poner toda diligencia en la conservación del inmueble y a responder de todo deterioro del mismo, debiendo reparar los daños. Asimismo, deberá pagar el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación del bien prestado sin tener, en ninguno de los anteriores casos, el derecho de repetir en contra del Municipio.
- 7) El Municipio podrá dar por concluido el contrato de comodato y en consecuencia, exigir la devolución total del inmueble en cualquier momento, en el caso de que el comodatario, no cumpla con las obligaciones a su cargo, cuando exista causa de interés público debidamente justificada, o éste abandone o dé al inmueble un uso diverso al señalado. En estos casos, la parte comodataria quedará obligada a devolver el inmueble al Municipio de Guadalajara, en un plazo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de notificación de la extinción del contrato de comodato y, en consecuencia, el Municipio quedará facultado a tomar posesión del bien objeto del contrato, una vez transcurrido dicho plazo, observando para ello lo dispuesto por la legislación en materia civil vigente en el Estado de Jalisco.



Presidencia
Guadalajara



Tercero. Se faculta al Presidente Municipal Interino, a la Síndica Municipal y al Tesorero Municipal para que suscriban la documentación necesaria tendiente a dar cabal cumplimiento al presente decreto.

Cuarto. Se instruye a la Dirección de Patrimonio para que una vez que se encuentre suscrito el referido contrato y en el ámbito de su competencia realice las anotaciones correspondientes de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Patrimonio del Municipio de Guadalajara.

Quinto. Notifíquese el presente decreto al Presidente Municipal Interino, a la Síndica Municipal, al Tesorero Municipal, a la Coordinación General de Administración e Innovación Gubernamental, a las Direcciones de Patrimonio, de Administración y de lo Jurídico Consultivo, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

Sexto. Comuníquese el presente Decreto al MVZ. Luis Soto Rendón, Director General del Organismo Público Descentralizado Municipal Zoológico Guadalajara, para su conocimiento y efectos legales conducentes tendientes a la suscripción del contrato que se autoriza.

Séptimo. Se faculta al Secretario General del Ayuntamiento, para que realice las acciones administrativas necesarias para el cumplimiento del presente decreto.

TRANSITORIOS

Primero. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de Decreto con Torno a Comisión, que tiene por objeto autorizar la suscripción de un contrato de comodato entre este Municipio y el Organismo Público Descentralizado denominado "Zoológico Guadalajara".



Presidencia
Guadalajara



Segundo. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

ATENTAMENTE

"2024, Sesquicentenario de la Policía de Guadalajara; 150 Años Sirviendo y Protegiendo a la Comunidad Tapatía".

Guadalajara, Jalisco; a la fecha de su presentación

LICENCIADO JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO
Presidente Municipal Interino del H. Ayuntamiento de Guadalajara

PATRICIA GUADALUPE CAMPOS ALFARO
Regidora del H. Ayuntamiento de Guadalajara

