



ASUNTO: INICIATIVA CON CARÁCTER DE DICTAMEN QUE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS CON LA PERSONA MORAL NUVIAX S.A. DE C.V. RESPECTO DE DOS INMUEBLES DESTINADOS PARA ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.
P R E S E N T E**

Quien motiva y suscribe Mtra. Claudia Margarita Robles Gómez, en mi carácter de Sindica Municipal y Presidenta de la Comisión de Reglamentos y Gobernación del H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en lo que disponen los artículos 115 Constitucional; 3, 73, 77, 80, 81, 85, 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículo 9 Bis de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Jalisco y sus Municipios; 1, 2, 3, 10, 38, 41, 52, 53, 54 de la Ley del Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 91, 92, 96, 108, 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; me permito presentar a esta Soberanía **INICIATIVA CON CARÁCTER DE DICTAMEN QUE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS CON LA PERSONA MORAL NUVIAX S.A. DE C.V. RESPECTO DE DOS INMUEBLES DESTINADOS PARA ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS:

I.- El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que es obligación adoptar para los Estados en su régimen interior, la forma de Gobierno Republicano, Representativo, Popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio libre y autónomo gobernado éste por un Ayuntamiento de elección popular.

II.-El artículo 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, señala que sobre los bienes de dominio privado de los municipios se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común.

III.- Código Urbano para el Estado de Jalisco en el artículo 295 Bis señala que las personas físicas o jurídicas que pretendan obtener autorizaciones, licencias o permisos municipales para la ejecución de obras civiles que tengan por objeto o impliquen la



construcción o instalación de infraestructura para telecomunicaciones y radiodifusión, deberán cumplir con la normatividad municipal en materia de imagen urbana, protección civil y medio ambiente para su instalación.

IV.- Asimismo, el artículo 295 Ter del Código Urbano para el Estado de Jalisco puntualiza que "los ayuntamientos tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de **simplificar los trámites administrativos** para expedir las licencias que correspondan a obra civil de infraestructura para telecomunicaciones. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización respectivos".

V.- El artículo 5° de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión establece que en el ámbito de las atribuciones el municipio colaborará y otorgará las facilidades para la instalación y despliegue de infraestructura y provisión de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión, mismo que a la letra se inserta:

Artículo 5. Las vías generales de comunicación, la obra civil y los derechos de paso, uso o vía, asociados a las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, así como los sistemas de comunicación vía satélite materia de la Ley y los servicios que con ellas se presten, son de jurisdicción federal.

Se considera de interés y utilidad públicos la instalación, operación y mantenimiento de infraestructura destinada al servicio de las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, las cuales estarán sujetas exclusivamente a los poderes federales, en sus respectivos ámbitos de atribuciones, debiendo respetarse las disposiciones estatales, municipales y del Distrito Federal que resulten aplicables en materia de desarrollo urbano.

No podrán imponerse contribuciones u otras contraprestaciones económicas adicionales a las que el concesionario haya pactado cubrir con el propietario de un inmueble para instalar su infraestructura.

El Ejecutivo Federal, los Estados, los Municipios y el Gobierno del Distrito Federal en el ámbito de sus atribuciones, colaborarán y otorgarán facilidades para la instalación y despliegue de infraestructura y provisión de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión. En ningún caso se podrá restringir la instalación de infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión para la prestación de los servicios públicos que regula esta Ley.

Las controversias entre los concesionarios y la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios, relacionadas con lo previsto en el presente artículo, serán resueltas por los tribunales especializados en materia de competencia económica, radiodifusión y telecomunicaciones.



VI.- En concordancia con los criterios de los Derechos Humanos de tercera y cuarta generación, conforme a la relación existente entre las telecomunicaciones y el derecho a la información, el cual debe ser visto como una garantía individual y un derecho humano, donde el gobierno asume su compromiso por desarrollar políticas efectivas para lograr el acceso universal, en consideración a la DECLARACIÓN DE GINEBRA DE LA CUMBRE MUNDIAL SOBRE LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN, Y LA DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA MISMA, y en relación con lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y la Ley Federal de telecomunicaciones y radiodifusión, que corresponde al Estado ejercer la rectoría en la materia, proteger la seguridad y la soberanía de la Nación y GARANTIZAR SU EFICIENTE PRESTACIÓN; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 6° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que las telecomunicaciones son servicios públicos de interés general, y es el deber del Estado de garantizar que se presten en condiciones de competencia, calidad, pluralidad, cobertura universal, interconexión, convergencia, continuidad, acceso libre y sin injerencias arbitrarias

ANTECEDENTES

Mediante Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 06 celebrada el 23 de febrero de 2022 en el punto número 22 del orden del día se aprobó por unanimidad el dictamen que **"Autoriza la renovación de arrendamientos de inmuebles de estructuras de telecomunicaciones"** por lo cual se suscribió el contrato de arrendamiento con la persona moral NUVIAX S.A. DE C.V. con vigencia del periodo de la admiración pública municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco 2021-2024.

El día 23 de abril de 2025 se recibió en la oficina de la oficina de la Sindicatura el oficio No. 282/2025 de la Dirección Jurídica Municipal firmado por la Lic. Mariana Vega Chávez a través del cual remite una solicitud de la persona moral NUVIAX S.A. DE C.V. efectuada por conducto de su representante legal FERNANDO ANTONIO MARTÍNEZ BLANDO, para la renovación de contratos de arrendamiento de dos predios en los que tiene instaladas unas antenas de telecomunicaciones y que tiene celebrado con el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco mismo que venció el pasado 30 de septiembre del año 2024, siendo los siguientes predios:

Predios solicitados en arrendamiento por NUVIAX, S.A. de C.V.

- A. Finca marcada con el número 22 de la calle Jesús García colonia centro.
- B. Predio urbano sin número oficial en la Av. Jalisco esquina con calle Jilguero colonia Bugambilias.



1.- Finca urbana marcada con el número 22 de la calle Jesús García del Rio en la Colonia Centro de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte: en 14.00 metros con resto del inmueble, con dirección a calle Jesús García; al Sur, en 31 metros con resto del inmueble, con dirección hacia propiedad vecina; al Oriente en 1.00 metro con calle Moctezuma; al Poniente en 10.00 metros con resto del inmueble con dirección hacia propiedad vecina, con una superficie total de 75.00 metros cuadrados; dicho predio se encuentra clasificado como Área urbana incorporada, infraestructura Regional (AU 03 IN-R) de conformidad al Plan Parcial Distrito 1 "Ciudad Guzmán" Subdistrito 8 "CUSUR" del Plan de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco; se emite dictamen de usos y destinos específicos PROCEDENTE por ser uso compatible con el giro solicitado en específico TORRE DE TELECOMUNICACIONES en los términos del artículo 74, 75, 78, 155, 156, 157 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco; El dictamen técnico informa únicamente sobre el uso y vocación del suelo, teniendo en cuenta que este no constituye una autorización para efectuar obras de ningún tipo en el predio; el dictamen antes referido tiene el carácter de certificación, tendrá **vigencia indefinida y validez legal** en tanto no se modifiquen o cancelen disposiciones legales anteriormente precisadas de lo contrario será considerado nulo para cualquier fin del interesado en términos del artículo 284 del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor. Dictamen que fue expedido por el Arq. José Luis Covarrubias García Director de Ordenamiento Territorial expedido el 18 de agosto de 2018.

Para este predio la Mtra. Ana Margarita Montoya Romero, Directora de Ingresos de la Hacienda Pública Municipal propone una tarifa mensual para el arrendamiento el pago mínimo mensual de \$22,088.10 (VEINTIDÓS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 10/100 M.N.) más IVA que da un total de \$25,622.19 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 19/100 M.N). por espacio público a considerar en razón de la plusvalía, lo que generaría un ingreso anual por este espacio arrendado de la estructura de telecomunicaciones tipo iluminaria aproximada de \$265,057.20 (DOSCIENOS SESENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 20/100 M.N.). Cantidad fijada tomando como base los incrementos porcentuales que se han establecido para cada ejercicio fiscal en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

2.- Predio Urbano sin número oficial de la Avenida Jalisco esquina con calle Jilguero en la Colonia Bugambilias de esta Ciudad, mismo que tiene las siguientes medida y linderos: Al norte: en 11.00 metros con resto del pedio, con dirección hacia el pozo existente; al Sur: en 11.00 metros con calle Jilguero; al Oriente: en 7.00 metros con resto del predio, con dirección hacia casas habitación; Al Poniente: en 7.00 metros con caseta Telmex, dirección hacia calle Jalisco, con superficie total en 77.00 metros cuadrados, de acuerdo



al Dictamen de Usos y Destinos Específicos que expide la Dirección de Ordenamiento territorial el día 21 de Agosto del año 2018, se desprende que el predio descrito se encuentra clasificado como Área Urbana Sujeta a Renovación, Mixto Barrial Intensidad Alta (AU-RN 11, MB-4 asimismo se encuentra afectado por un Área de Restricción por Vialidad Colectora (RI-VL—VC 09) de conformidad al Plan Parcial Distrito 1 "Ciudad Guzmán" Subdistrito 2 "ISSSTE-SOLIDARIDAD" del Plan de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco. Por consiguiente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracción II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, asimismo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIX, 148, 164 fracción II, 231, 284 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigencia, **TODA VEZ QUE EL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE DICTAMEN, SE ENCUENTRA AFECTADO POR UNA AREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD COLECTORA (RI-VL-VC 09), QUE PERMITE EL MOVIMIENTO ENTRE LAS VIALIDADES PRINCIPALES Y LAS VIALIDADES LOCALES MENORES, Y A SU VEZ DAR ACCESO DIRECTO A LAS PROPIEDADES COLINDANTES Y SUS CARACTERISTICAS GEOMETRICAS CONSIDERA LA EXISTENCIA DE RUTAS DE TRANSPORTE DE CARGA Y DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS MEZCLADO EN EL TRAFICO,** en consecuencia, se emite dictamen de usos y destinos específicos **PROCEDENTE** al uso solicitado en específico de **TORRE DE TELECOMUNICACIONES** en los términos de las atribuciones previstas por el artículo 162 fracción II, III, 164 fracción IV y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, en vigor; el presente dictamen técnico informa únicamente sobre el uso y vocación del suelo, teniendo en cuenta que este **NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR OBRAS DE NINGÚN TIPO EN EL PREDIO.** Finalmente tiene el carácter de certificación, tendrá **vigencia indefinida y validez legal** en tanto no se modifiquen o cancelen los planes o programas de los cuales se deriven y sean acatadas las disposiciones legales anteriormente precisadas de lo contrario será considerado nulo para cualquier fin del interesado en términos del artículo 284 del Código Urbano para el Estado de Jalisco en vigor.

Para este predio la Mtra. Ana Margarita Montoya Romero, Directora de Ingresos de la Hacienda Pública Municipal propone Proponiendo una tarifa mensual para el arrendamiento el pago mínimo mensual de \$22,088.10 (VEINTIDÓS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 10/100 M.N.) más IVA que da un total de \$25,622.19 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 19/100 M.N). por espacio público a considerar en razón de la plusvalía, lo que generaría un ingreso anual por este espacio arrendado de la estructura de telecomunicaciones tipo iluminaria aproximada de \$265,057.20 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 20/100 M.N.).



Cantidad fijada tomando como base los incrementos porcentuales que se han establecido para cada ejercicio fiscal en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

Cabe señalar que estos arrendamientos iniciaron por primera vez en el mes de abril del año 2015, mismos que fueron autorizados mediante sesión extraordinaria de fecha 29 de abril del año 2015.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado la suscrita en mi carácter de Síndica y de acuerdo con lo establecido en el artículo 87 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande propongo para su aprobación iniciativa de acuerdo económico que contiene los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO. El H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, autoriza la renovación de contrato de arrendamiento con la empresa NUVIAX, S.A. de C.V., respecto de dos predios propiedad municipal, el primero ubicado en la finca marcada con el número 22 de la calle Jesús García colonia centro y el segundo predio urbano sin número oficial en la Av. Jalisco esquina con calle Jilguero colonia Bugambilias; en los cuales tiene instaladas estructuras para telecomunicaciones tipo luminaria, mismo que tendrá una vigencia hasta el día 30 de septiembre de 2027.

SEGUNDO.- Se faculta a los C.C. Magali Casillas Contreras, Claudia Margarita Robles Gómez, Karla Cisneros Torres y Victoria García Contreras; en su carácter de Presidenta Municipal, Síndica, Secretaria de Ayuntamiento y Encargada de la Hacienda Municipal, respectivamente, para que suscriban el instrumento jurídico descrito en punto que antecede.

TERCERO.- De conformidad al artículo 74 fracción IV del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública de Zapotlán el Grande, Jalisco se instruya Dirección Jurídica Municipal, para la realización del Contrato de Arrendamiento entre el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco y la persona moral NUVIAX S.A. DE C.V. efectuada por conducto de su representante legal FERNANDO ANTONIO MARTÍNEZ BLANDO, respecto de estructuras para telecomunicaciones tipo luminaria, previo a que cumplan con los requisitos de ley.



CUARTO.- Notifíquese el contenido del presente Dictamen a la Sindicatura, Dirección Jurídica, al Departamento de Patrimonio Municipal, a la Hacienda Municipal, para los efectos a que haya lugar.

QUINTO.- Notifíquese a la empresa solicitante en el correo electrónico lrodríguez@vialux.com.mx, que cumplan los requisitos legales y en los que sea procedente su petición, para los efectos legales a que haya lugar, atendiendo a los principios generales del derecho y a la Ley Federal de Competencia Económica.

ATENTAMENTE

**"2025, AÑO DEL 130 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DE LA MUSA Y ESCRITORA ZAPOTLENSE
MARIA GUADALUPE MARIN PRECIADO"**

**CD. GUZMÁN MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO,
A 22 DE MAYO DE 2025.**



**MTRA. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GOMEZ
SÍNDICA MUNICIPAL.**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON CARÁCTER DE DICTAMEN QUE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS CON LA PERSONA MORAL NUVIAX S.A. DE C.V. RESPECTO DE DOS INMUEBLES DESTINADOS PARA ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

CMRG/krag