

Minuta de la de la COMISIÓN EDILICIA

DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS

Celebrada el día 24 de Junio del año 2026

En el salón de sesiones del pleno ubicado en el Palacio Municipal de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, siendo las 14:02 catorce horas con dos minutos del día 24 de junio del año 2026 dos mil veintiséis, se da inicio a la sesión de la **COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS** convocada y presidida por la SINDICA BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN y con la asistencia del PRESIDENTE MUNICIPAL Y VOCAL DE LA COMISION JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

Para continuar con el desarrollo de la sesión y estando presentes la mayoría de los integrantes de la comisión, la presidenta declaró la existencia de quórum e iniciada la sesión propuso el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Dispensa de la lectura y aprobación del acta de la sesión de esta comisión celebrada con anterioridad.
4. Punto de acuerdo que tiene por objeto dar cuenta del seguimiento al tema de las áreas de cesión de Polesa.
5. Punto de acuerdo que tiene por objeto solicitar la aprobación de la propuesta de actualización de la tabla de valores y equipamiento.
6. Clausura de los trabajos de la sesión.

Acto continuo se procede al desahogo del orden del día, LA PRESIDENTA DE LA COMISION BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN haciendo uso de la palabra refiere: «Iniciaremos con el primer punto del orden del día, que es el pase de lista correspondiente:»

1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal.



Ixtlahuacán
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024-2027
DUAM/06/2026

VOCAL, CELIA PEREZ VACA----- AUSENTE

VOCAL, JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO-----PRESENTE

PRESIDENTE, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN ----- PRESENTE

Sigue haciendo uso de la voz el PRESIDENTE DE LA COMISION, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN, «Doy cuenta a los miembros de la comisión que existe quórum legal para llevar a cabo esta sesión, además se encuentra presente el Mtro. Otoniel Varas de Valdez, así como el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez, Director Jurídico y Jefe de Gabinete».

Por lo que, continuando con el desarrollo de la sesión y estando presentes la mayoría de los integrantes de esta comisión se declara legalmente instalada siendo las 14:02 catorce horas con dos minutos del día y considerando válidos los acuerdos que en ella se tomen en los términos normativos aplicables.

2.- Aprobación de la orden del día.

Continúa EL PRESIDENTE DE LA COMISION BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN, «Acto seguido, procederemos con el segundo punto y toda vez que ya fue hecho de su conocimiento el orden del día pregunto a los presentes: ¿Si están de acuerdo en el mismo? Sírvanse levantar la mano en señal de aprobación.

VOCAL, JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO----- A FAVOR

PRESIDENTE, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN----- A FAVOR

«Se aprueba por unanimidad de votos».

3.- Dispensa de la lectura y aprobación del acta de la sesión de esta comisión celebrada con anterioridad.

LA PRESIDENTA DE LA COMISION, SINDICA BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN dice: «Se solicita la aprobación de los integrantes de esta comisión para dispensar la lectura del acta de la última sesión celebrada y se solicita, además la aprobación del contenido de dicha acta. Por lo que, les pido se sirvan levantar la mano en señal de aprobación:





Ixtlahuacán
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024-2027
DUAM/06/2026

VOCAL, JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO----- A FAVOR

PRESIDENTE, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN----- A FAVOR

«Se aprueba por unanimidad de votos».

4.- Punto de acuerdo que tiene por objeto dar cuenta del seguimiento al tema de las áreas de cesión de Polesa.

La PRESIDENTA DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN dice:
«En este punto le vamos a ceder el uso de la voz, al Mtro Otoniel quien es el Director Jurídico del municipio, para que nos ponga al tanto de este tema, adelante» «Gracias Sindico y Presidente, esta comisión y el pleno del Ayuntamiento aprobó aplicar el mecanismo de sustitución en 3 licencias de urbanización de Polesa, que serían las etapas: 3,6 y 9 que estarían identificadas como licencias de urbanización 4,5, y 6 lo que cambia es la etapa. Aprobamos el mecanismo de sustitución para que en el caso de que se pueda sustituir la entrega de las áreas de cesión por un monto económico y pueda realizar también el pago que contempla el propio reglamento por motivo de equipamiento, del cual se está cobrando el metro cuadrado a 11,289 pesos; si me lo permiten solo menciono los datos, primer convenio el cual dice que se debió haber otorgado una superficie de 26,151.27 mts cuadrados, en las 3 valuaciones se sacaron a 850 pesos el metro cuadrado y es el avalúo que se presentó por cada uno, entonces pagaría al municipio por concepto de cesión \$22'228,579.50 por concepto de áreas de cesión; por concepto de equipamiento que es también otra obligación resulta un monto de \$19'191,521.00, además se prevén dos conceptos que tienen que pagarse adicionales, que es el costo prorrateado por urbanización y el costo prorrateado por equipamiento urbano, por lo tanto el monto que se está calculando por el caso de urbanización son 139,299.36 pesos más y en el caso de prorrateo pro equipamiento urbano son \$1'546,454.55 en total, de un solo convenio por áreas de cesión como por concepto de equipamiento y otros costos, nos da el total de \$43'104,846.00 m.n. del primer convenio.

Del segundo convenio la superficie es mayor y por lo tanto, también los montos se incrementan; el área de cesión que se ha sustituido o se ha aprobado por este pleno, son 32,379.97mts cuadrados y a razón de 850 mts cuadrados, por lo que, la sustitución y el monto que se tendría que erogar al municipio y que se tendría que establecer en el convenio son \$27'517,024.50 lo que se tendría que pagar por la sustitución de las áreas de cesión y en el caso de equipamiento, como también el cálculo es a razón de los metros cuadrados que se han calculado, se proponen \$24'271,639.50 y en cuanto a los costos del prorrateado, en este convenio quedan por impuestos de prorrateo urbanización \$59'677.60 y el costo de prorrateo por equipamiento urbano un monto de \$1'954,545.00 en total, de este segundo convenio el monto que se va a conveniar como monto a favor del municipio, serían \$53'802,867.00 m.n.





Ixtlahuacán
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024-2027
DUAM/06/2026

Y para el tercer convenio de Polesa como los fui refiriendo. La superficie es menor de las áreas de sesión, solamente son 2,723.24 metros cuadrados, digo solamente, aunque es pues una cantidad importante, pero en comparación con los otros es menor. A razón de 850 pesos quedaría la sustitución que tendría que pagar al municipio en \$2'314,754.00 y en el caso del valor del equipamiento, queda en \$3'951,195.50 y en el costo prorrateado de urbanización \$662,691.51 y en el caso del costo prorrateado de equipamiento urbano en \$318,000.00, en total de este tercer convenio el monto que se estaría sustituyendo por concepto de urbanización incluyendo el equipamiento y los montos, por los otros conceptos que ya mencione serían \$7'655,308.83 pesos de estos tres convenios. Lo que prevé el reglamento y la norma es que, prácticamente los montos que tienen que ver con lo que se sustituye por áreas de cesión tienen que entrar a un fondo con la finalidad de que el municipio pueda comprar reserva territorial o pueda ejecutar obras de infraestructura que considere importante. En el caso de los puntos de equipamiento, puede ser ejecutado tanto por la persona o el desarrollador o puede ser ejecutado también por el municipio conforme se tiene. Entonces, se considera pues un ingreso importante al municipio por concepto de estos tres convenios, ya el pleno aprobó este mecanismo de sustitución y lo que seguiría sería la elaboración si se esta de acuerdo, la elaboración ya manda mas de los convenios y la aprobación de estos montos» «Si, y aquí ¿no tenemos quien lo va a ejecutar? Pregunto el PRESIDENTE MUNICIPAL Y VOCAL DE LA COMISION JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

Interviene ahora el ARQ. CARLOS MENDEZ GUTIERREZ, Jefe de Gabinete «Si, ellos son los que lo van a ejecutar» ¿Cómo? Respecto de quien lo ejecutara en el tema del equipamiento, si, ¿ellos o nosotros?

«Si, dice que puede ser el municipio o puede ser conveniado. Es conveniado. Lo podemos dejar para que, eso lo podamos afinar ya en el convenio en lo particular.» respondió el Mtro Otoniel Varas de Valdez, Director Jurídico.

«Si, entonces que quede eso libre para afinarlo en el convenio de que lo pueda aplicar el municipio» Afirmo el PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

Continúa el Mtro. Otoniel Varas de Valdez González «Okay, esta bien, y entonces, esos serían los montos. Nada mas un pequeño detalle importante para el tema de la sesión»

«¿Cuánto es en total, cuantos millones son?» preguntó el presidente municipal LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO

«No lo traigo sumado, pero son aproximadamente 103 millones de pesos...» respondió el Mtro. Otoniel Varas de Valdez, «yo sugeriría que también se pudiera aprobar en el pleno, que ejecutara en los fraccionamientos en la misma área de aquel lado, para poderles dar también algo a esas personas. Entonces, si vamos a hacer obra que sea obra que los beneficie a ellos que sea en la misma zona o en el mismo centro de población, donde fueron afectados por la empresa, bueno no afectados, pero van a ser beneficiados por la empresa». Comento el PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

«En total son 104'563,032.00» dijo el Mtro. Otoniel Varas de Valdez González.





Ixtlahuacán
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024 - 2027

DUAM/06/2026

«Entonces, si representa algo para invertir en obra» Comento el LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

«Si, es una cifra alta y nada más algo que quería comentar es que los precios o los montos, no son indiscriminados, el municipio no los asigno nada más como a, esto es lo que se tiene que pagar, el monto de las área de cesión se hizo con un avalúo comercial que resulta en 850 pesos el metro cuadrado hoy, sin embargo ese monto se tendría que actualizar en el momento en que se realizara el pago, estamos haciendo un ejercicio ahorita, porque sabemos que la plusvalía del inmueble pues aumenta. Y en el caso de, los del monto del equipamiento, esta comisión y también el pleno del Ayuntamiento aprobó que, el metro cuadrado por concepto de equipamiento también estuviera determinado sobre los 8 mil pesos... Intervino así el Mtro. Otoniel Varas de Valdez González.

Presidente. «Pero el tema del equipamiento fue autorizado en ese precio, pero ¿dentro de lo que marca la ley?» preguntó el PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO.

«Si, claro fue autorizado» «No es que nosotros hayamos querido así, o sea, o y es un punto que esta bien fundamentado todo. Ya lo realizaron las áreas de desarrollo urbano, y las áreas que intervienen en el ¿verdad?» Respondió el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez.

«Si, da 11,289.13, conforme lo marca el lineamiento y se va actualizando porque también va a valores de construcción. Entonces en el mercado los valores de construcción se van actualizando, entonces, en este caso se convenía este monto...» respondió el Mtro. Otoniel Varas de Valdez.

«Para cuando, bueno ahora se va a presentar y ya lo tenemos cuando ellos pretendan hacer este pago...»

Interviene ahora el Jefe de Gabinete Arq. Carlos Méndez Gutierrez, «no, es que ese es un tema atemporal. Lo que te decía puede ser 1, 2 o 3 años, ellos prevén que por ejemplo una etapa la desarrollen en 3 años posiblemente, ellos prevén que una etapa si la puedan desarrollar en dos años y en las otras no tienen con certeza cuando, por el tema que les ha pegado mucho a ellos es el tema de lo de Trump, lo de la guerra, lo de los aranceles y no tienen una certeza de cuando puedan seguir»

Sigue el turno del uso de la voz al Presidente Municipal LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO «Entonces si sería importante poder tener una reunión con Polesa antes de proponerlo en el Ayuntamiento, y presentar una propuesta para los regidores, cuando se va a hacer, se pretende o por lo menos cuando se dará. porque si no también el municipio tiene otras cosas ¿no? Entonces que hacemos con ellos y que nos den un caminar, o sea, no mas que nos digan cuando piensan. Yo creo que eso sería muy importante...

Ahora el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez, hace uso de la palabra «De todos modos como para comentarles, para que tengan un contexto de las obligaciones, si bien, es atemporal ¿Cuándo lo pueden pagar? Si hay una fecha o si hay un momento determinado que tiene que estar cumplido y es antes de la entrega-recepción. Si por ejemplo, ellos desarrollan y quieren entregar, antes de que yo te reciba en la entrega-recepción que es el último documento que yo emito, tiene que estar liquidado todos los adeudos. Te pongo como ejemplo, Real del Lago. Real del Lago, comenzó a desarrollarse desde el 2016, no del 2012 y no ha concluido las acciones urbanísticas, pero mas sin embargo persiste su obligación y lo mismo, en el momento que yo ya vengo a entregar, si pero aquí





Ixtlahuacán
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024-2027

DUAM/06/2026

debes todo esto, pero por ejemplo ahí en Real del lago, como ahí ellos ya están viviendo ahí» «No, no de la parte industrial, no de lo habitacional ya de lo demás no»

Sigue haciendo uso de la palabra el Presidente Municipal LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO «y por eso me imagino que le va a ir porque el tema de su licencia para hacer lo que tenga que hacer ahí, entonces, de ahí vamos a tratar también, nomás si quisiera tener una plática y saber que piensan ellos a lo de nosotros ver ese convenio, un convenio que nos va a beneficiar a ambas partes, que nos digan en cuanto tiempo lo van a hacer...» «No, de hecho no tiene establecida fechas verdad? Comento el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez.

«Si, ahorita era para que se aprobaran las condiciones de los rubros que se establecerán en los convenios únicamente, montos y rubros pero eso se quedaría en una clausula conforme lo que se platique» dijo el Mro. Otoniel Varas de Valdez.

«No, el tema es porque vamos a subirlo al pleno del Ayuntamiento y todas esas cosas vamos a ir con los regidores, entonces para nosotros saber que explicarles a los demás regidores, en qué y en base a que traer el reglamento y hacerles llegar la información a tiempo a todos y cada uno de los regidores para que todo salga, ó sea, para no entrar con todos estos debates dentro de la reunión de Ayuntamiento». «Si, bien muchas gracias arquitecto Carlos Méndez, algo mas que tengan que agregar» Dijo el PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO

Toma la palabra de nueva cuenta la SINDICA, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN «Agradecemos la pauta para el jefe de gabinete, así mismo para el maestro Otoniel y continuamos con el desarrollo de la sesión».

5.- Punto de acuerdo que tiene por objeto solicitar la aprobación de la propuesta de actualización de la tabla de valores y equipamiento.

Para el desahogo de este punto, toma el uso de la palabra el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez «En la actualización de valores, nosotros el año pasado autorizamos un valor que fue de 11,289.3 por metro cuadrado, ¿de donde sale esto? ¿de donde sale esa cifra? Esa cifra sale de hacer una pre ponderación del valor de la vivienda de nivel popular sacamos 3 valores, lo dividimos entre 3 y nos dio esa cantidad, que es un valor que los constructores aceptan como si alguien quiere hacer ahorita su casa, a nivel económico como lo hacemos en esta zona vale 11,289.30 por metro cuadrado. Obviamente esa cantidad va creciendo conforme crece la inflación y ahorita la propuesta para esa cantidad aplicarla en el 2026 es de 12,650, se va a incrementar ¿Por qué a Polesa no se lo incrementamos, porque de todos modos va a tener su actualización en el momento que quiera hacer el pago, ahí va a tener una actualización y en ese momento se va a decir, ok eso fue con el valor que inicio, pero ahora al valor de hoy, es este»

I





Ixtlahuacán

de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024-2027
DUAM/06/2026

interviene el PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO «Si, porque el tema como usted dice no lo ejecutaron, entonces ahorita nos entregaron a nosotros con un valor de antes pues no» Sigue haciendo uso de la palabra el Arq. Carlos Méndez Gutiérrez «exactamente, entonces, esos otros son valores son cambiantes. Como el convenio con Polesa va a ser revisable al momento de su cumplimiento, entonces ¿para que nos desgastamos por que posiblemente para ese tiempo van a cambiar? Pues en ese momento se los actualizo y se acabó»

¿Tiene alguna pregunta o comentario? ¿No? Entonces, le comento que la propuesta es que se turne esta propuesta a la próxima sesión de cabildo a celebrar y solicitar su aprobación definitiva.

Ahora le pregunto compañero ¿Está usted de acuerdo con esta propuesta? Levante por favor la mano en señal de aprobación:

VOCAL, JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO-----A FAVOR

PRESIDENTE, BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN----- A FAVOR

«Se aprueba por unanimidad de votos y se emite el siguiente acuerdo».

UNICO.-SE APRUEBA CONFORME AL ART. 61, FRACCION III, DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO, QUE MEDIANTE LA SECRETARIA GENERAL SE TURNE A LA PROXIMA SESION DE CABILDO A CELEBRARSE PARA SOLICITAR LA APROBACION DEFINITIVA DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE LA TABLA DE VALORES Y EQUIPAMIENTO.

5.- Clausura de los trabajos de la sesión.

Sigue haciendo uso de la palabra LA PRESIDENTA DE LA COMISION, SINDICA BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN, «Ciudadanos regidores, aquí presentes les informo que por último punto del orden del día, se tiene la solicitud de la clausura de la sesión y les informo que no habiendo más puntos a tratar procederé a la clausura correspondiente:»

Los invito a que se pongan de pie y siendo las 14:19 catorce horas con diecinueve minutos del día 24 de junio del año 2026 dos mil veintiséis, declaro formalmente la clausura de esta sesión de la COMISION EDILICIA DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS del municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, 2024-2027».





Ixtlahuacán

de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

2024 - 2027

DUAM/06/2026

Firman para constancia todos los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

BLANCA MIREYA TRUJILLO ROCHIN
PRESIDENTE DE LA COMISION



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL
DESARROLLO URBANO Y
ASUNTOS METROPOLITANOS

JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO
VOCAL

Hoja de firmas de la minuta de la Comisión edilicia de DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS celebrada con fecha de hoy 24 de junio del año 2026 dos mil veintiséis.

