

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL

"DISTRITO 7"

Localidad: Plan de Adobes

Municipio: Tepatitlán de Morelos

Estado: Jalisco, México

Coordenadas: UTM 13Q 730,462 E / 2,299,483 N

Uso de suelo: CSC-3, CSC-4

ÍNDICE GENERAL

Plan Parcial de Desarrollo Urbano · Fraccionamiento Industrial "Distrito 7"

Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Prisma Urbanismo · 2026

DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO

Iniciativa y redacción

Datos del promotor

Equipo técnico multidisciplinario

PRESENTACIÓN

METODOLOGÍA

Fases de elaboración del Plan Parcial

Técnicas de investigación cualitativa y cuantitativa

Fuentes de información y trabajo de campo

Sistema de información geográfica (SIG) y cartografía base

Foros de opinión, participación ciudadana y consulta pública (CUEJ Art. 98)

Evidencias de tramitación del documento (CUEJ Art. 98)

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES

1.1 Bases Jurídicas

1.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

1.1.2 Constitución Política del Estado de Jalisco

1.1.3 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

1.1.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

1.1.5 Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco

1.1.6 Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)

1.1.7 Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)

1.1.8 Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco

1.1.9 Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Estado de Jalisco

1.1.10 Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco

1.1.11 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos

1.2 Marco de Planeación

1.2.1 Agenda 2030 — Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y Nueva Agenda Urbana

1.2.1.1 ODS 9: Industria, Innovación e Infraestructura | ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles

1.2.2 Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030 (DOF 15/04/2025) — Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo

1.2.2.1 Eje 3: Economía moral y trabajo — Plan México: desarrollo industrial y cadenas productivas regionales

1.2.2.2 Eje 4: Desarrollo sustentable — Ordenamiento territorial y sustentabilidad

1.2.2.3 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU) 2025–2030

1.2.2.4 Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2025–2030 (en elaboración — SEDATU)

1.2.3 Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza Jalisco 2024–2030 — Visión 2050 — Gobernador Pablo Lemus Navarro

1.2.3.1 Eje "Jalisco cuida su tierra": medio ambiente, agua y ordenamiento territorial

1.2.3.2 Eje "Jalisco avanza": economía, empleo, infraestructura e innovación industrial

1.2.4 Plan de Desarrollo de la Región Altos Sur — Sistema de Ciudades RCBVR (2024)

1.2.5 Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Jalisco

1.2.6 Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET)

1.2.6.1 Criterios Generales de Regulación Ecológica — Unidades de Gestión Ambiental (UGA)

1.2.7 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos 2024 (PMDU)

1.2.8 Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 — Visión 2054 (Gaceta Municipal No. 12, octubre 2025)

1.2.8.1 Eje 4: "Por un Entorno Saludable para Hoy y Mañana" — Territorio Ordenado y Sustentable

1.2.8.2 Objetivo 4.1: Ordenamiento territorial y planeación urbana sostenible (Estrategia 4.1.1: Instrumentos de gestión urbana)

1.2.8.3 Objetivo 4.2: Infraestructura, movilidad y medio ambiente (Estrategias 4.2.1, 4.2.5, 4.2.6)

1.2.8.4 Eje 3: "Por Tu Economía" — Consolidación del corredor agroindustrial Altos Sur / RCBVR

1.2.9 Programa de Acción Climática de Tepatitlán de Morelos 2024

1.2.10 Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) — instrumento del que se deriva el Plan Parcial

1.2.11 Atlas de Riesgos del Municipio de Tepatitlán de Morelos

1.3 Ubicación del Área de Estudio

1.3.1 Políticas y Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

1.3.2 Políticas de Desarrollo Urbano

1.3.3 Objetivos Generales

1.3.4 Objetivos Estratégicos

1.4 Visión y Fundamento — Objetivos de la Acción Urbanística

1.4.1 Objetivos de la Acción Urbanística

1.4.2 Programa de la Acción Urbanística

1.5 Propósito del documento, ámbito de aplicación y conveniencia (CUEJ Art. 122 fracs. I y III)

1.5.1 Delimitación del área de aplicación: calles e infraestructuras de conexión con la localidad

CAPÍTULO 2

DIAGNÓSTICO

2.1 Toponimia y Antecedentes Históricos de Plan de Adobes

2.2 Localización

2.2.1 Ubicación en el Centro de Población

2.2.2 Delimitación del Área de Estudio y del Área de Aplicación

2.3 Análisis del Medio Físico Natural

2.3.1 Clima y meteorología

2.3.2 Vientos dominantes y rosa de los vientos

2.3.3 Topografía

2.3.3.1 Modelo Digital de Elevación (MDE) y mapa de pendientes

2.3.3.2 Fotogrametría y levantamiento topográfico del predio

2.3.4 Hidrología

2.3.4.1 Hidrología superficial y cuencas hidrológicas

2.3.4.2 Agua subterránea y acuíferos

2.3.4.3 Saneamiento y recursos hídricos

2.3.5 Uso de suelo y vegetación actual

2.3.6 Edafología

2.3.7 Geología

2.3.8 Uso potencial del suelo

2.3.9 Inventario de vegetación

2.3.10 Flora y fauna

2.3.11 Aspectos ambientales relevantes

2.3.12 Exclusión de terrenos forestales afectados (LGDFS Art. 97)

2.3.13 Síntesis del medio natural

2.4 Medio Físico Transformado

2.4.1 Estructura urbana del área de aplicación (CUEJ Art. 122 frac. IV)

2.4.2 Estado actual de zonas, predios y aprovechamiento predominante

2.4.3 Superficie y porcentaje respecto al total del área de aplicación (CUEJ Art. 122 frac. IV)

2.4.4 Régimen de tenencia de la tierra (CUEJ Art. 122 frac. V)

2.4.5 Peligros y Riesgos (CUEJ Art. 122 frac. XIII)

2.4.5.1 Fenómenos geológicos

2.4.5.2 Fenómenos hidrometeorológicos

2.4.5.3 Fenómenos químico-tecnológicos

2.4.5.4 Fenómenos sanitario-ambientales

2.4.5.5 Fenómenos socio-organizativos

2.4.6 Resiliencia y acciones según el Atlas de Riesgos de Tepatitlán

2.4.7 Cambio climático — alineación con el Programa de Acción Climática 2024

2.4.7.1 Inventario de emisiones de GEI y calidad del aire

2.4.7.2 Medidas de mitigación y adaptación

2.4.8 Sistema vial y movilidad urbana sustentable (CUEJ Arts. 122 frac. XIV y 234)

2.4.9 Infraestructura y servicios públicos (CUEJ Art. 78B frac. I)

2.4.9.1 Agua potable — factibilidades SIMAPA

2.4.9.2 Drenaje sanitario

2.4.9.3 Drenaje pluvial

2.4.9.4 Infraestructura eléctrica

2.4.9.5 Telecomunicaciones

2.4.9.6 Gas

2.4.9.7 Transporte público

2.4.9.8 Tabla resumen de infraestructura y necesidades de renovación

2.5 Medio Económico y Social

2.5.1 Características demográficas — Censo INEGI 2020 e IIEG 2024

2.5.1.1 Población regional y municipal

2.5.1.2 Tepatitlán como nodo central de la RCBRV: 53.2% de atracciones urbanas regionales

2.5.2 Economía local e industria

2.5.2.1 Directorio de Unidades Económicas (DENUE)

2.5.2.2 Población Económicamente Activa (PEA)

2.5.2.3 Corredor agroindustrial Altos Sur y demanda de suelo industrial

2.5.3 Crecimiento urbano 2000–2020: expansión del 105% de la mancha urbana vs. 33% poblacional

2.6 Síntesis diagnóstica: problemática, potencialidades y restricciones a la urbanización

CAPÍTULO 3

BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1 Criterios generales de ordenamiento territorial

3.1.1 *Demanda de suelo industrial — proyección de necesidades en la RCBRV*

3.1.2 *Requerimientos de equipamiento e infraestructura*

3.1.3 *Metas específicas del Plan Parcial*

3.2 Coherencia con la política ambiental (CUEJ Art. 78B frac. VII)

3.2.1 *Consistencia con el POET/POER vigente y Unidades de Gestión Ambiental (UGA)*

3.2.2 *Zonificación conforme al ordenamiento ecológico (LGAHOTDU Art. 45; LGEEPA Arts. 20–25)*

3.2.3 *Lineamientos y criterios de regulación ecológica de las UGA*

3.3 Coherencia con otras materias sectoriales (CUEJ Arts. 78B fracs. I, VI, VIII, IX; Art. 122 fracs. XIII, XIV)

3.3.1 *Disponibilidad de agua — factibilidades SIMAPA*

3.3.2 *Inundabilidad y drenaje pluvial*

3.3.3 *Suelos contaminados y sitios de atención prioritaria*

3.3.4 *Vulnerabilidad de acuíferos*

3.3.5 *Aeropuertos y restricciones de altura*

3.3.6 *Carreteras, ferrocarriles e instalaciones militares*

3.3.7 *Telecomunicaciones y servidumbres de paso*

3.3.8 *Sitios arqueológicos y patrimonio cultural*

3.3.9 *Suelos forestales y decretos de protección ambiental*

3.4 Soporte ambiental de las decisiones del Plan Parcial

3.4.1 *Justificación de la evaluación ambiental (CUEJ Art. 86; LEEPA Arts. 28 y 29)*

3.4.2 *Descripción de la propuesta de ordenación adoptada*

3.4.3 *Medidas de mitigación, compensación y cargas urbanísticas derivadas*

CAPÍTULO 4

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

4.1 Estrategia de desarrollo urbano

4.2 Delimitación definitiva del área de aplicación

4.3 Clasificación de Áreas (LGAHOTDU Art. 59; CUEJ Art. 122 frac. VII)

4.3.1 *Zonificación primaria — clasificación según continuo natural-transformado*

4.3.2 Zonificación secundaria — usos, destinos y reservas

4.3.3 Usos, densidades e intensidades de aprovechamiento (CUEJ Arts. 122 frac. VI y 162)

4.3.4 Cuadro de clasificación de usos y destinos

4.3.5 Matriz de compatibilidad de usos de suelo

4.3.6 Reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación (CUEJ Arts. 122 frac. VIII y 150)

4.4 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento (CUEJ Art. 122 frac. XI)

4.4.1 Acciones de crecimiento

4.4.2 Acciones de mejoramiento

4.4.3 Acciones de conservación

4.5 Usos y destinos específicos del Fraccionamiento Industrial "Distrito 7"

4.5.1 Espacios verdes, abiertos y de amortiguamiento

4.5.1.1 Vegetación y forestación con especies nativas (PMDyG Estrategia 4.2.3)

4.5.1.2 Componente suelo y cubierta vegetal

4.5.2 Área de sesión: 1,100.93 m² — destino y normas

4.6 Estructura Urbana

4.6.1 Estructura territorial

4.6.2 Estructura vial y jerarquía (NOM-001-SEDATU-2021)

4.6.2.1 Sistema vial intraurbano — secciones transversales y derechos de vía

4.6.3 Movilidad urbana sustentable y acceso universal (CUEJ Arts. 122 frac. XIV y 234; PMDyG Estrategia 4.2.1)

4.6.4 Mecanismos para la adquisición de inmuebles y derechos de desarrollo

4.6.5 Régimen de tenencia de la tierra existente

4.6.6 Normas y criterios técnicos aplicables

4.6.6.1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

4.6.6.2 Alturas máximas, restricciones frontales, laterales y de fondo

4.6.6.3 Normas de estacionamiento, maniobras vehiculares y accesos

4.6.6.4 Normas de imagen urbana e identidad industrial

4.7 Normas de infraestructura de servicios básicos

4.7.1 Red de agua potable (PMDyG Estrategia 4.2.4)

4.7.2 Red de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales industriales (PMDyG Estrategia 4.2.5)

4.7.3 Red pluvial y manejo de escorrentías

4.7.4 Red de energía eléctrica y alumbrado público (PMDyG Estrategia 4.1.2)

4.7.5 Telecomunicaciones y fibra óptica

4.7.6 Gestión de residuos sólidos y especiales (PMDyG Estrategia 4.2.6)

4.7.7 *Diseño de pavimentos — concreto hidráulico (criterios generales — ver Anexo D)*

4.8 Descripción por manzana y lote del Fraccionamiento Industrial "Distrito 7"

4.8.1 *Manzana A: Lotes 1–9 — superficies individuales y acumuladas*

4.8.2 *Manzana B: Lotes 1–7 — superficies individuales y acumuladas*

4.8.3 *Cuadro general de áreas: aprovechable, vialidades, cesiones y área de sesión*

CAPÍTULO 5

PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA

5.1 Planeación del desarrollo urbano

5.2 Suelo urbano y reservas territoriales

5.3 Infraestructura — programa de obras

5.4 Movilidad, infraestructura vial y transporte

5.5 Gestión ambiental — programa de medidas

5.6 Criterios de sustentabilidad e innovación industrial

5.6.1 *Eficiencia energética y energías renovables — PMDyG Eje 4 y PND 2025–2030 Eje 4*

5.6.2 *Gestión del agua y reutilización de efluentes industriales*

5.6.3 *Resiliencia y adaptación al cambio climático — Programa de Acción Climática Tepatitlán 2024*

5.7 Indicadores de evaluación (CUEJ Art. 78B frac. V)

5.7.1 *Indicadores con metas, periodicidad, medios de verificación y responsables*

CAPÍTULO 6

CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

6.1 Modalidades de aprovechamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento (CUEJ Art. 122 frac. XI)

6.2 Normas de compatibilidad y control de usos

6.3 Procedimiento de autorización de licencias de construcción y usos de suelo

CAPÍTULO 7

DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN

7.1 Obligaciones y responsabilidades del promotor (CUEJ Art. 122 frac. X)

7.2 Obligaciones y responsabilidades de la autoridad municipal (CUEJ Art. 122 frac. X)

7.3 Acciones, inversiones, financiamiento y obras

7.4 Obligaciones y responsabilidades de propietarios y poseedores (CUEJ Art. 122 frac. XI)

7.5 Medios de defensa, quejas y denuncias (CUEJ Art. 122 frac. XII)

7.5.1 *Autoridades ante quienes presentar reportes, quejas y denuncias*

CAPÍTULO 8

TRANSITORIOS

8.1 Entrada en vigor del Plan Parcial

8.2 Vigencia y revisión

8.3 Disposiciones de aplicación supletoria

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- I. Publicaciones académicas y libros (formato APA 7ª edición)
- II. Legislación y normativa consultada
- III. Planes, programas e instrumentos de planeación
- IV. Fuentes cartográficas y de datos geoespaciales
- V. Informes técnicos y estudios de apoyo

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Definiciones conforme al CUEJ, LGAHOTDU y NOM-001-SEDATU-2021

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ÍNDICE DE TABLAS

ÍNDICE DE PLANOS

CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES

1.1 Bases Jurídicas

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7" encuentra su sustento jurídico en un conjunto articulado de instrumentos normativos de carácter federal, estatal y municipal que regulan los procesos de planeación territorial, el aprovechamiento del suelo, la protección ambiental y el ejercicio de los derechos de los propietarios. El ordenamiento jerárquico de estas disposiciones garantiza la congruencia vertical del instrumento y su validez legal ante las autoridades competentes.

1.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

El artículo 27 constitucional establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública. Sobre esta base, el legislador federal instituyó la facultad de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

El artículo 115, fracción V, de la Carta Magna otorga a los municipios la facultad de participar en la formulación de planes de desarrollo regional; de elaborar y aprobar sus propios planes o programas de desarrollo urbano y de expedir los reglamentos y disposiciones administrativas necesarios para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27. Esta disposición reconoce al municipio como un orden de gobierno con plena facultad de planificación de su propio territorio.

1.1.2 Constitución Política del Estado de Jalisco

La Constitución local, en sus artículos 73 y 80, reafirma la autonomía municipal en materia de desarrollo urbano y establece que los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos relacionados con el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano. Asimismo, reconoce la facultad de los ayuntamientos para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

1.1.3 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

La LGAHOTDU, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 y reformada en diversas ocasiones, constituye el marco normativo general que regula la planeación, ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Sus artículos 59 al 65 regulan específicamente la clasificación del territorio en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, así como los parámetros de densificación y aprovechamiento del suelo. El artículo 45 establece la congruencia obligatoria entre los planes de desarrollo urbano y los programas de ordenamiento ecológico.

En particular, el artículo 59 de la LGAHOTDU prescribe que la zonificación primaria debe establecerse en función de las condicionantes que resulten del análisis del continuo natural transformado, aspecto que orienta la propuesta de clasificación de áreas presentada en el Capítulo 4 del presente Plan Parcial.

1.1.4 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

La LGEEPA regula la política ambiental nacional y establece los criterios para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Sus artículos 20 a 25 contemplan los programas de ordenamiento ecológico del territorio como instrumento de política ambiental vinculante para los planes de desarrollo urbano. Para efectos del presente Plan Parcial, esta ley es relevante en la determinación de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) aplicables al predio y en la evaluación del impacto ambiental de las acciones urbanísticas propuestas.

1.1.5 Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco

Esta ley establece las bases para la formulación e instrumentación de políticas de mitigación y adaptación ante el cambio climático en el estado de Jalisco. Resulta aplicable al presente Plan Parcial en la medida en que las acciones de desarrollo comercio y servicios implican potenciales emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y deben sujetarse a los lineamientos del Programa de Acción Climática del municipio de Tepatitlán de Morelos 2024, que forma parte del marco de planeación analizado en el apartado 1.2 del presente capítulo.

1.1.6 Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)

El Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ), en su edición vigente, constituye el instrumento legal sustantivo para la elaboración del presente Plan Parcial. Sus disposiciones aplicables comprenden, de manera enunciativa mas no limitativa:

Artículo / Fracción	Contenido relevante para el Plan Parcial
Art. 78B, frac. I	Análisis de los sistemas de redes de infraestructura, servicios, equipamiento y necesidades de renovación
Art. 78B, frac. V	Indicadores de evaluación con metas, periodicidad, medios de verificación y responsables
Art. 78B, frac. VII	Congruencia del proyecto con la zonificación ambiental establecida en los programas de ordenamiento ecológico
Art. 86	Justificación de la evaluación ambiental para planes parciales; descripción de la propuesta de ordenación adoptada; medidas de mitigación y compensación
Art. 98	Foros de opinión como punto de partida de la propuesta; fase de consulta pública
Art. 122, frac. I y II	Distinción entre Plan Parcial que instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o que se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural
Art. 122, frac. III	Delimitación del área de aplicación: calles e infraestructuras que conectan con la localidad más próxima
Art. 122, frac. IV	Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en el área de aplicación; superficie y porcentaje con respecto al total
Art. 122, frac. V	Descripción de los regímenes de tenencia de la tierra existente

Artículo / Fracción	Contenido relevante para el Plan Parcial
Art. 122, frac. VI y 162	Usos, densidades e intensidades de aprovechamiento
Art. 122, frac. VII	Clasificación de áreas según el continuo natural transformado
Art. 122, frac. VIII y 150	Reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación; compatibilidad de usos; normas de control de la urbanización y la edificación
Art. 122, frac. X	Obligaciones y responsabilidades de los promoventes y de las autoridades municipales
Art. 122, frac. XI	Modalidades de aprovechamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento de predios y fincas
Art. 122, frac. XII	Medios de defensa, quejas y denuncias
Art. 122, frac. XIII	Análisis de riesgos naturales presentes en el área de estudio
Art. 122, frac. XIV y 234	Estudio de movilidad urbana sustentable y acceso universal
Art. 349, frac. I	Iniciativa y redacción del documento; datos del equipo redactor, cédula profesional y número de registro como Director Responsable en Planeación Urbana; datos del promotor

Cuadro 1.1. Artículos del Código Urbano para el Estado de Jalisco aplicables al Plan Parcial.
Elaboración propia con base en CUEJ (2023).

1.1.7 Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)

La LEEEPa complementa las disposiciones de la LGEEPA en el ámbito estatal. Sus artículos 28 y 29 establecen los criterios para la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se

sometan a consideración de las autoridades estatales. La aplicación de estos artículos determina la modalidad de evaluación ambiental requerida para el Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7", aspecto que se desarrolla en el Capítulo 3 del presente instrumento.

1.1.8 Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco

Esta ley regula las condiciones de la movilidad de personas, bienes y mercancías en el territorio del estado. Para el presente Plan Parcial es aplicable en lo referente al diseño de la infraestructura vial interna del fraccionamiento comercio y servicios, los accesos vehiculares, las áreas de maniobras y la articulación del proyecto con la red vial municipal existente. Se observan en particular sus disposiciones relativas a la accesibilidad universal y la movilidad sustentable, alineadas con los criterios de la NOM-001-SEDATU-2021.

1.1.9 Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Estado de Jalisco

En cumplimiento del criterio 1.4.3 de la Lista de Verificación SEMADET (F-POT-003 Rev. 00), se hace constar que el área de aplicación del presente Plan Parcial, correspondiente a la localidad de Plan de Adobes, municipio de Tepatitlán de Morelos, no forma parte de territorios de pueblos y comunidades indígenas reconocidos por el estado de Jalisco. En consecuencia, no se requiere la elaboración de un tomo traducido a lengua indígena; sin embargo, el presente instrumento reconoce el marco legal vigente en la materia.

1.1.10 Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco

El Reglamento Estatal de Zonificación establece los parámetros técnicos para la clasificación, los usos, destinos y reservas de suelo, así como los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS). Sus disposiciones complementan el CUEJ en la determinación de las normas de edificación e imagen urbana aplicables a los lotes del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7".

1.1.11 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos

El Reglamento de Zonificación municipal vigente regula de manera específica los usos de suelo autorizados en el territorio del municipio de Tepatitlán de Morelos. Sus tablas de compatibilidad de usos de suelo y sus normas de edificación constituyen la referencia inmediata para la determinación de los parámetros urbanísticos del proyecto. El presente Plan Parcial es congruente con la zonificación comercio y servicios establecida en dicho reglamento para el área donde se ubica el predio.

1.2 Marco de Planeación

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7" se inserta en una estructura multinivel de instrumentos de planeación que articulan desde los objetivos globales de desarrollo sostenible hasta los programas municipales específicos. La siguiente tabla presenta la jerarquía y congruencia vertical del marco de planeación aplicable, actualizado a marzo de 2026.

Instrumento de planeación	Vigencia / Publicación	Relevancia para el Plan Parcial
AGENDA 2030 — ODS (ONU)	Vigente 2015–2030	ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura) y ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles)
Nueva Agenda Urbana — Hábitat III	Quito, 2016	Principios de ciudad compacta, usos mixtos y movilidad sustentable
Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030 — "Segundo Piso de la Cuarta Transformación"	DOF 15/04/2025	Eje 3: Economía moral y trabajo (Plan México: desarrollo industrial, cadenas productivas regionales); Eje 4: Desarrollo sustentable (ordenamiento territorial, sustentabilidad)
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU) 2025–2030	En elaboración — alineado	Ordenamiento territorial, planificación sustentable, regularización patrimonial y certeza jurídica en tenencia de la

Instrumento de planeación	Vigencia / Publicación	Relevancia para el Plan Parcial
	con PND DOF 15/04/2025	tierra; Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2025–2030 en proceso de consulta ciudadana (SEDATU, 2025)
Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza Jalisco 2024–2030 — "Hacia una ruta sustentable para las niñas y niños, Visión 2050"	Entregado al Congreso de Jalisco (2025). Gobernador Pablo Lemus Navarro	Eje "Jalisco cuida su tierra": medio ambiente, agua, ordenamiento territorial; Eje "Jalisco avanza": economía, empleo, infraestructura e innovación; 50 objetivos, 610 estrategias, 82 indicadores, 198 proyectos
Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Rio Verde — RCBVR	2024	Tepatitlán como nodo central con 53.2% de atracciones urbanas; consolidación corredor agroindustrial
Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET)	Vigente	UGA aplicables al área de aplicación; criterios de regulación ecológica y política ambiental
Criterios Generales de Regulación Ecológica de las UGA	Vigente	Condicionantes ambientales para la zonificación primaria y secundaria del Plan Parcial

Instrumento de planeación	Vigencia / Publicación	Relevancia para el Plan Parcial
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos 2024 (PMDU)	2024	Zonificación de uso comercio y servicios en el área de Plan de Adobes; PDUCP del que se deriva el Plan Parcial
Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 — Visión 2054	Oct. 2025 (Gaceta Municipal No. 12)	Instrumento rector vigente del gobierno municipal; Eje 4 y estrategias 4.1.1, 4.1.8, 4.2.1, 4.2.5, 4.2.6
Eje 4: Territorio Ordenado y Sustentable	Oct. 2025	Objetivo 4.1: desarrollar instrumentos de gestión urbana (planes parciales); Objetivo 4.2: infraestructura y movilidad
Eje 3: Economía Próspera y Sostenible	Oct. 2025	Consolidación del corredor agroindustrial Altos Sur; atracción de inversión comercio y servicios
Programa de Acción Climática de Tepatitlán de Morelos 2024	2024	Estrategias de mitigación de GEI, calidad del aire y resiliencia aplicables al proyecto comercio y servicios
Atlas de Riesgos del Municipio de Tepatitlán de Morelos	Vigente	Amenazas naturales y antrópicas en el área de aplicación; restricciones a la urbanización

Instrumento de planeación	Vigencia / Publicación	Relevancia para el Plan Parcial
Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) — del que se deriva el Plan Parcial	Vigente	Instrumento del que se deriva el presente Plan Parcial de acuerdo con el CUEJ Art. 122 frac. I

Cuadro 1.2. Marco de planeación multinivel aplicable al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7". *Elaboración propia, Prisma Urbanismo (2026).*

1.2.1 Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada por 193 estados miembros de la Organización de las Naciones Unidas en septiembre de 2015, establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) con 169 metas e indicadores para orientar las políticas de desarrollo hasta 2030. México asumió el compromiso de integrar los ODS en sus instrumentos de planeación a todos los niveles de gobierno.

El presente Plan Parcial guarda congruencia directa con los siguientes ODS:

ODS	Meta relevante
ODS 9: Industria, Innovación e Infraestructura	Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible; fomentar la innovación
ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles	Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles; acceso a transporte seguro y asequible
ODS 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico	Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible; empleo pleno y productivo

ODS	Meta relevante
ODS 13: Acción por el Clima	Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático; medidas de mitigación y adaptación

Cuadro 1.3. Congruencia del Plan Parcial con los Objetivos de Desarrollo Sostenible aplicables.
Elaboración propia con base en ONU (2015) y SEDATU (2020).



Figura 1.1. *Objetivos de Desarrollo Sostenible — ODS aplicables al Plan Parcial.* Nota. ONU-Hábitat (2015). Agenda 2030. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

1.2.2 Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030 y Programa Sectorial SEDATU 2025–2030

El Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025 mediante decreto de la Presidenta Claudia Sheinbaum Pardo, establece la hoja de ruta del Gobierno de México para consolidar el "Segundo Piso de la Cuarta Transformación".

El PND se articula en cuatro ejes generales —(1) Gobernanza con justicia y participación ciudadana; (2) Desarrollo con bienestar y humanismo; (3) Economía moral y trabajo; (4) Desarrollo sustentable— y tres ejes transversales: igualdad sustantiva y derechos de las mujeres; innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional; y derechos de los pueblos y comunidades indígenas y afroamericana.

Para el desarrollo comercio y servicios, el PND integra el Plan México como estrategia orientada a posicionar a México entre las diez principales economías del mundo mediante el fortalecimiento de cadenas productivas nacionales y regionales, la atracción de inversión industrial, y la modernización de la infraestructura logística, energética y de conectividad. El Plan México establece como meta estructural incrementar la inversión total al 28% del PIB hacia 2030, con fuerte componente de contenido nacional. Esto resulta directamente relevante para el Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7", cuya habilitación responde a la demanda de suelo productivo generada por este dinamismo económico nacional y regional.

El Eje 4 del PND 2025–2030, "Desarrollo sustentable", establece la necesidad de impulsar el ordenamiento territorial con criterios de sustentabilidad, promover la movilidad sostenible y garantizar la gestión eficiente del agua y los residuos. El presente Plan Parcial observa estas orientaciones en el diseño de la infraestructura de servicios básicos del fraccionamiento, especialmente en el tratamiento de aguas residuales y la gestión de residuos sólidos especiales (apartados 4.7.2 y 4.7.6).

En materia de planeación territorial, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU) 2025–2030, en proceso de formulación alineado al PND, incorpora el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2025–2030 cuya consulta ciudadana inició en abril de 2025 bajo la conducción de la titular de la SEDATU, Edna Vega Rangel. El PNOTDU busca armonizar los distintos instrumentos de desarrollo urbano, vivienda y ordenamiento territorial del país, y sus lineamientos deberán ser considerados en las actualizaciones futuras del presente Plan Parcial.

1.2.3 Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza Jalisco 2024–2030, Visión 2050

El Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza Jalisco 2024–2030, con visión al año 2050, fue entregado formalmente al Congreso del Estado de Jalisco en 2025 por el Gobernador Pablo Lemus Navarro, acompañado por el Secretario General de Gobierno Salvador Zamora Zamora y la titular de la Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana, Cynthia Cantero Pacheco. El plan fue elaborado con base en un proceso de consulta pública que integró las opiniones y

propuestas de más de 675 mil personas de los 125 municipios del estado, abarcando todos los sectores sociales, niñas y niños, adolescentes, sociedad civil, comunidad académica y especialistas de las 12 regiones de Jalisco.

El plan se titula "Hacia una ruta sustentable para las niñas y niños" y contempla 50 objetivos, 610 estrategias, 82 indicadores y 198 proyectos, organizados en cinco grandes ejes temáticos: (1) Jalisco tranquilo y en paz — seguridad y justicia; (2) Jalisco crece para todas y todos — educación, salud, bienestar e inclusión; (3) Jalisco avanza — economía, empleo, infraestructura e innovación; (4) Jalisco cuida su tierra — medio ambiente, agua y ordenamiento territorial; y (5) Jalisco cercano y transparente — gobernanza y participación ciudadana.

Para el presente Plan Parcial resultan particularmente relevantes dos ejes: el Eje "Jalisco cuida su tierra", cuyo propósito es garantizar el derecho humano a un ambiente sano mediante un ordenamiento territorial que maneje de forma integral el agua, cuide los ecosistemas y la biodiversidad, y promueva una planeación profesional de la infraestructura y la movilidad; y el Eje "Jalisco avanza", que en su componente económico contempla el fortalecimiento de los sectores productivos rural, industrial, turístico, comercial y de servicios, así como el impulso a la innovación científica y tecnológica para consolidar a Jalisco como líder nacional en aportación de valor económico y social.

El Fraccionamiento "Distrito 7" en Tepatitlán de Morelos es congruente con ambos ejes del Plan Estatal vigente: contribuye al ordenamiento territorial sustentable de la localidad de Plan de Adobes, y al mismo tiempo fortalece la base productiva de la Región Altos Sur, uno de los corredores agroindustriales más dinámicos del estado de Jalisco.

1.2.4 Programa de Ordenamiento Ecológico Regional — Sistema de Ciudades RCBRV

El análisis del Sistema de Ciudades para la Región Cuenca Baja del Río Verde (RCBRV) posiciona a Tepatitlán de Morelos como el nodo central y dominante de la región, con una fuerte influencia en los flujos de movilidad y en la atracción de actividades tanto urbanas como rurales (IMPLAN Tepatitlán, 2025). El estudio individualizó 1,238 localidades y, al ponderar variables como población, actividad económica, migración, educación, cobertura de equipamiento, vivienda y movilidad, identificó a Tepatitlán con el valor de interdependencia más alto de la región (84 puntos).

El 53.2% de las atracciones urbanas de la región se concentran en Tepatitlán, especialmente en servicios de educación, salud, asistencia social, comercio y servicios. Adicionalmente, el

municipio presenta la mayor atraktividad (32.7%) para actividades agropecuarias y forestales. Este liderazgo regional implica una gran responsabilidad en la planificación y el desarrollo territorial, y justifica la necesidad de contar con infraestructura comercio y servicios adecuada para atender la demanda de suelo productivo en la región.

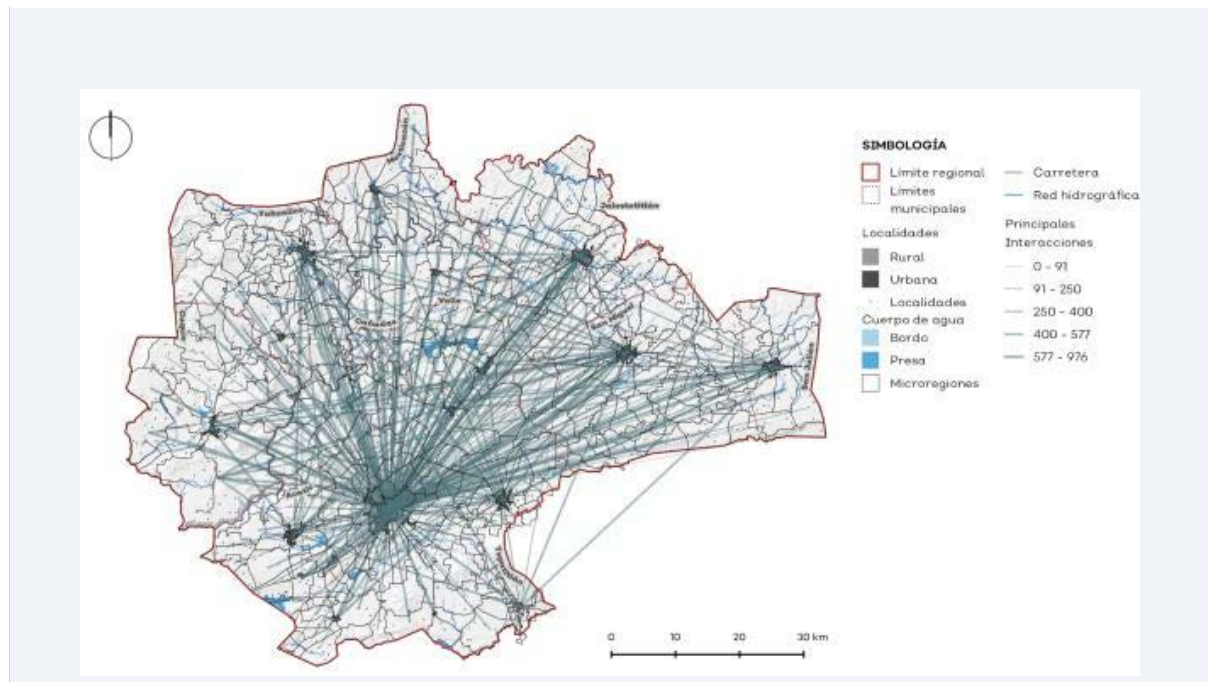


Figura 1.2. Mapa de imagen objetivo regional — Sistema de Ciudades RCBVR. Nota. IMPLAN Tepatitlán de Morelos (2025). Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2027 Visión 2054 [Gaceta Municipal No. 12, octubre 2025]. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.

1.2.5 Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET)

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET), consultable en el Sistema de Información Geográfica Ambiental Territorial (SIGAT) de la SEMADET (<http://sigat.semadet.jalisco.gob.mx>), determina para el área de aplicación del presente Plan Parcial las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) correspondientes, con sus respectivas políticas ambientales, criterios de regulación ecológica y usos permitidos, condicionados y no permitidos.

La congruencia entre la propuesta de zonificación del Plan Parcial y las determinaciones del POET es un requisito establecido tanto por el CUEJ (Art. 78B, frac. VII) como por la LGAHOTDU

(Art. 45) y la LGEEPA (Arts. 20–25). El análisis detallado de las UGA aplicables y su incidencia en la propuesta de zonificación se desarrolla en el Capítulo 3 del presente instrumento.

1.2.6 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos 2024 (PMDU)

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos 2024 es el instrumento técnico de planeación territorial que define la estrategia de crecimiento, densificación y ordenamiento del municipio. Establece la clasificación de usos de suelo para la cabecera municipal y sus localidades, incluyendo la designación de zonas comercio y servicios es en el área de Plan de Adobes donde se localiza el predio objeto del presente Plan Parcial.

El PMDU 2024 documenta que la cabecera municipal experimentó entre 2000 y 2020 una expansión de la mancha urbana del 105%, al pasar de 1,067.87 a 2,195.26 hectáreas, mientras que el crecimiento poblacional en el mismo periodo fue de únicamente el 33%. Este patrón de urbanización extensiva, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, no ha logrado mantener el ritmo de la demanda de infraestructura y ha generado vacíos intraurbanos y fragmentación del tejido urbano (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

El presente Plan Parcial es el instrumento derivado del PMDU que concreta la regulación específica del suelo comercio y servicios en la localidad de Plan de Adobes, dando cumplimiento a la disposición del Art. 122, fracción I, del CUEJ.

1.2.7 Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, Visión 2054

Datos del instrumento de planeación vigente

Instrumento: Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, Visión 2054

Publicación: Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. Publicada el 28 de octubre de 2025.

Elaboración: Instituto Municipal de Planeación de Tepatitlán de Morelos (IMPLAN).
Equipo: Pedro Paúl Flores Navarro, Héctor Miguel Ulloa Zermeño, Jorge Alfonso López Gutiérrez, Silvia del Carmen Barajas Barajas, Socorro Leticia Barba García.

Presidente Municipal: C. Miguel Ángel Esquivias Esquivias. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos 2024–2027.

Disponible en: <https://www.tepatitlan.gob.mx>

El Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 (PMDyG), con visión al año 2054, constituye el instrumento rector vigente del gobierno municipal de Tepatitlán de Morelos. Fue elaborado mediante un proceso de planeación participativa que incluyó el Taller "Visión de Ciudad" (2022) y el Taller Diagnóstico de marzo 2025, lo que permite visualizar la evolución de las prioridades ciudadanas e institucionales en el territorio.

El PMDyG se estructura en cinco ejes estratégicos: (1) Por Tu Seguridad — Seguridad y Paz Social; (2) Por Tu Bienestar — Desarrollo Social Incluyente; (3) Por Tu Economía — Economía Próspera y Sostenible; (4) Por un Entorno Saludable para Hoy y Mañana — Territorio Ordenado y Sustentable; y (5) Por un Gobierno que Escucha y Resuelve — Gobierno Efectivo, Innovador y Transparente. Sus líneas estratégicas se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y con el Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza de Jalisco.



Figura 1.3. Ejes estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027, Visión 2054. Nota. IMPLAN Tepatitlán de Morelos (2025). Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2027 Visión 2054 [Gaceta Municipal No. 12, octubre 2025]. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.

1.2.7.1 Eje 4: "Por un Entorno Saludable para Hoy y Mañana" — Territorio Ordenado y Sustentable

El Eje 4 del PMDyG 2024–2027 tiene como objetivo superior "Contribuir a desarrollar un crecimiento armónico del municipio con la protección de los recursos naturales y la mejora de la calidad de vida de los habitantes". Este eje reconoce la intrínseca relación entre un territorio ordenado y un entorno saludable y sustentable, y establece políticas públicas orientadas a:

- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana Sustentable
- Protección y Conservación del Medio Ambiente en Entornos Urbanos y Periurbanos
- Movilidad Urbana Sustentable
- Participación Ciudadana y Educación Ambiental

El PMDyG diagnostica que Tepatitlán experimenta una problemática central de "Degradación Ambiental y disminución de la calidad de vida en el área urbana", generada por causas como insuficiente arbolado urbano, contaminación del Río Tepatitlán, mal gestión de residuos sólidos,

deforestación, saturación vehicular, déficit hídrico y deficiente planeación urbana. El Fraccionamiento "Distrito 7" está diseñado para atender estas causas mediante la incorporación de estándares de infraestructura, gestión de aguas residuales, manejo de residuos y forestación que minimizan el impacto sobre el entorno.

1.2.7.2 Objetivo 4.1 y Estrategia 4.1.1: Instrumentos de gestión urbana

El Objetivo 4.1 del PMDyG establece: "Fortalecer la planificación y el ordenamiento territorial estratégico mediante la actualización de planes estratégicos de desarrollo urbano, modernizando y expandiendo de manera sostenible la infraestructura y los servicios básico, el acceso a los servicios básico, mediante un desarrollo sostenible".

La Estrategia 4.1.1 ordena explícitamente "Desarrollar e implementar instrumentos de gestión urbana (planes parciales, programas de desarrollo urbano, de vivienda, industria, comercio, así como reglamentos de construcción y zonificación que promuevan la densificación inteligente, el uso mixto del suelo y la protección del patrimonio)". El presente Plan Parcial da cumplimiento directo a esta estrategia municipal al concretar el ordenamiento del suelo comercio y servicios en la localidad de Plan de Adobes.

La línea de acción 4.1.1.2 del PMDyG establece específicamente la "Implementación de programas de desarrollo urbano que fomenten el uso mixto del suelo", orientación que en el ámbito comercio y servicios se traduce en la definición de usos compatibles que potencien la sinergia entre actividades industriales, logísticas y de servicios de apoyo dentro del fraccionamiento.

1.2.7.3 Objetivo 4.2 y Estrategia 4.2.5: Infraestructura, movilidad y medio ambiente

El Objetivo 4.2 del PMDyG busca "Contribuir a la consolidación de un municipio ambientalmente responsable y resiliente en Tepatitlán, a través de la promoción de la educación ambiental integral, el impulso de modelos de desarrollo sostenible, la implementación de un sistema eficiente de manejo de los residuos sólidos urbanos, la protección y restauración de ecosistemas, garantizando la disponibilidad y el uso sostenible del agua y la gestión sostenible del agua".

La Estrategia 4.2.5 ordena "Fortalecer la infraestructura para el tratamiento de aguas residuales municipales", aspecto que el presente Plan Parcial atiende mediante las normas de infraestructura sanitaria establecidas en el Capítulo 4 (apartado 4.7.2). Del mismo modo, la Estrategia 4.2.6 solicita "Fortalecer la prevención y minimización de la generación de residuos sólidos urbanos, mediante programas de sensibilización y fomento de prácticas de reducción,

reutilización y reciclaje de residuos en la comunidad y los sectores productivos", orientación que se incorpora en el programa de gestión de residuos del fraccionamiento (apartado 4.7.6).

La Estrategia 4.2.1 del PMDyG ordena "Priorizar la planificación de sistemas de movilidad que fomenten el transporte público eficiente, la movilidad activa de peatones y ciclistas y la reducción del uso del vehículo particular", aspecto que en el contexto del parque comercio y servicios se atiende mediante el diseño de la estructura vial interna con estándares de la NOM-001-SEDATU-2021 y la provisión de áreas de maniobra y accesos peatonales accesibles.

1.2.7.4 Eje 3: "Por Tu Economía" — Consolidación del corredor agroindustrial

El Eje 3 del PMDyG 2024–2027 reconoce la importancia estratégica de Tepatitlán como motor económico de la Región Altos Sur y de la RCBRV. El diagnóstico del PMDyG señala que el municipio se posiciona dentro de las diez ciudades más importantes del estado de Jalisco y que el dinamismo regional se asocia con la consolidación de un corredor agroindustrial, lo que incrementa el interés en municipios vecinos como Jalostotitlán, San Miguel el Alto y San Julián (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

La creación del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7" en la localidad de Plan de Adobes responde a la demanda de suelo comercio y servicios derivada de este dinamismo económico regional, contribuyendo a la estrategia municipal de fortalecer la base productiva local, generar empleos formales y consolidar la infraestructura comercio y servicios como factor de competitividad territorial.

1.2.8 Programa de Acción Climática de Tepatitlán de Morelos 2024

El Programa de Acción Climática de Tepatitlán de Morelos 2024 establece las estrategias, acciones y medidas de mitigación y adaptación ante el cambio climático para el municipio. En particular, su Eje 5 refiere a la "Conservación y restauración de los sitios de alto valor ambiental". El programa documenta que las emisiones de GEI en el municipio tienen una tasa de crecimiento anual del 4.11%, lo que hace necesario que los nuevos desarrollos comercio y servicios incorporen medidas de eficiencia energética y reducción de emisiones desde su etapa de diseño.

El presente Plan Parcial incorpora criterios de sustentabilidad alineados con este programa, los cuales se desarrollan en detalle en el Capítulo 5, apartado 5.6 (Criterios de Sustentabilidad e Innovación).

1.2.9 Atlas de Riesgos del Municipio de Tepatitlán de Morelos

El Atlas de Riesgos del municipio de Tepatitlán de Morelos documenta las amenazas naturales y antrópicas presentes en el territorio municipal, incluyendo fenómenos geológicos, hidrometeorológicos, químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos. Sus determinaciones son vinculantes para la planeación del desarrollo urbano conforme al Art. 122, fracción XIII, del CUEJ, y orientan las restricciones a la urbanización y las acciones de resiliencia que se analizan en el Capítulo 2 del presente instrumento.

1.3 Ubicación del Área de Estudio

El predio objeto del presente Plan Parcial se localiza en la localidad de Plan de Adobes, perteneciente al municipio de Tepatitlán de Morelos, estado de Jalisco, México. Las coordenadas de referencia del proyecto son 730,462 m E y 2,299,483 m N, en la zona UTM 13Q, con Datum ITRF 2008.

El municipio de Tepatitlán de Morelos se ubica al este del estado de Jalisco, en la Región 03 Altos Sur. Abarca una extensión territorial de 1,447 km², de los cuales la cabecera municipal cuenta con un área urbana de 14.5 km². Sus municipios colindantes son: al norte, Teocaltiche, San Juan de los Lagos y Unión de San Antonio; al este, San Diego de Alejandría y el estado de Guanajuato; al sur, Tototlán, Atotonilco el Alto, Ayotlán y Degollado; y al oeste, el estado de Zacatecas y los municipios de Cuquío y Zapotlanejo (IIEG, 2024).

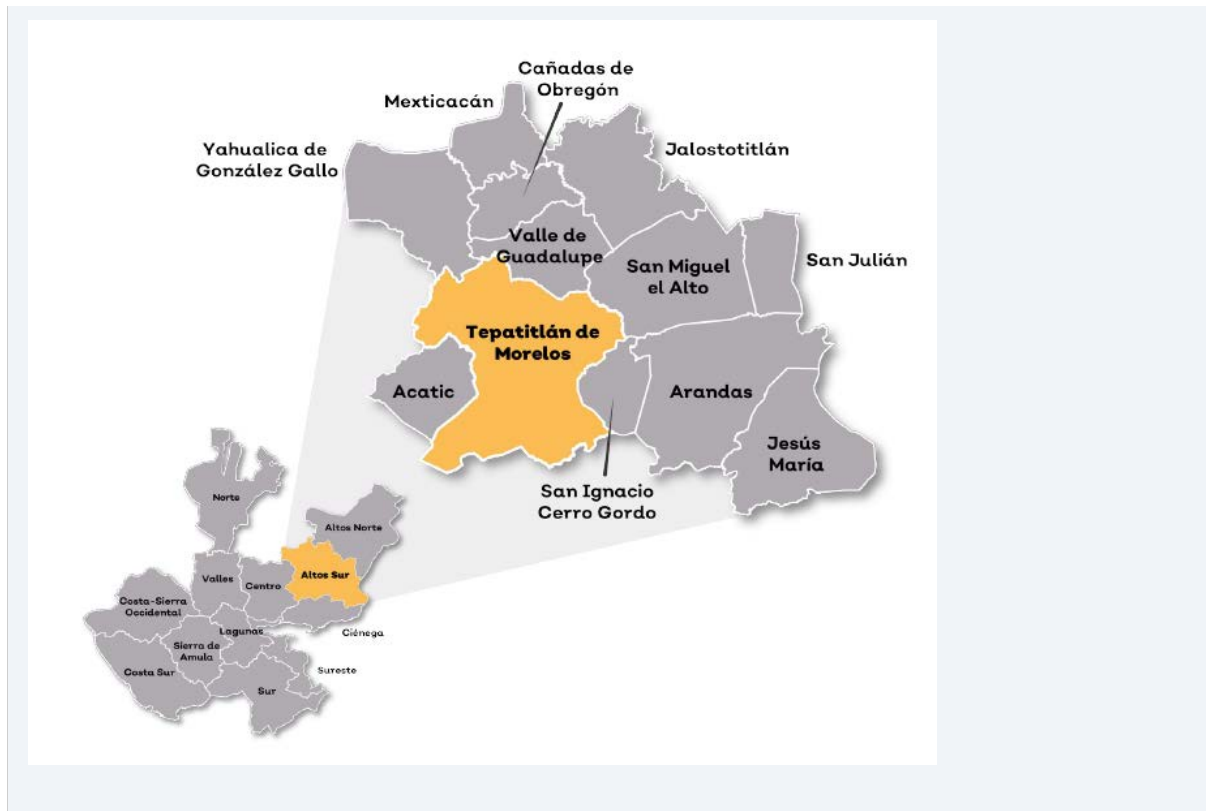


Figura 1.4. Localización del municipio de Tepatitlán de Morelos en el estado de Jalisco. Nota. Elaboración propia con datos del IIEG (2024) y basemap de ESRI. Sistema de coordenadas: WGS 1984 UTM Zone 13N.

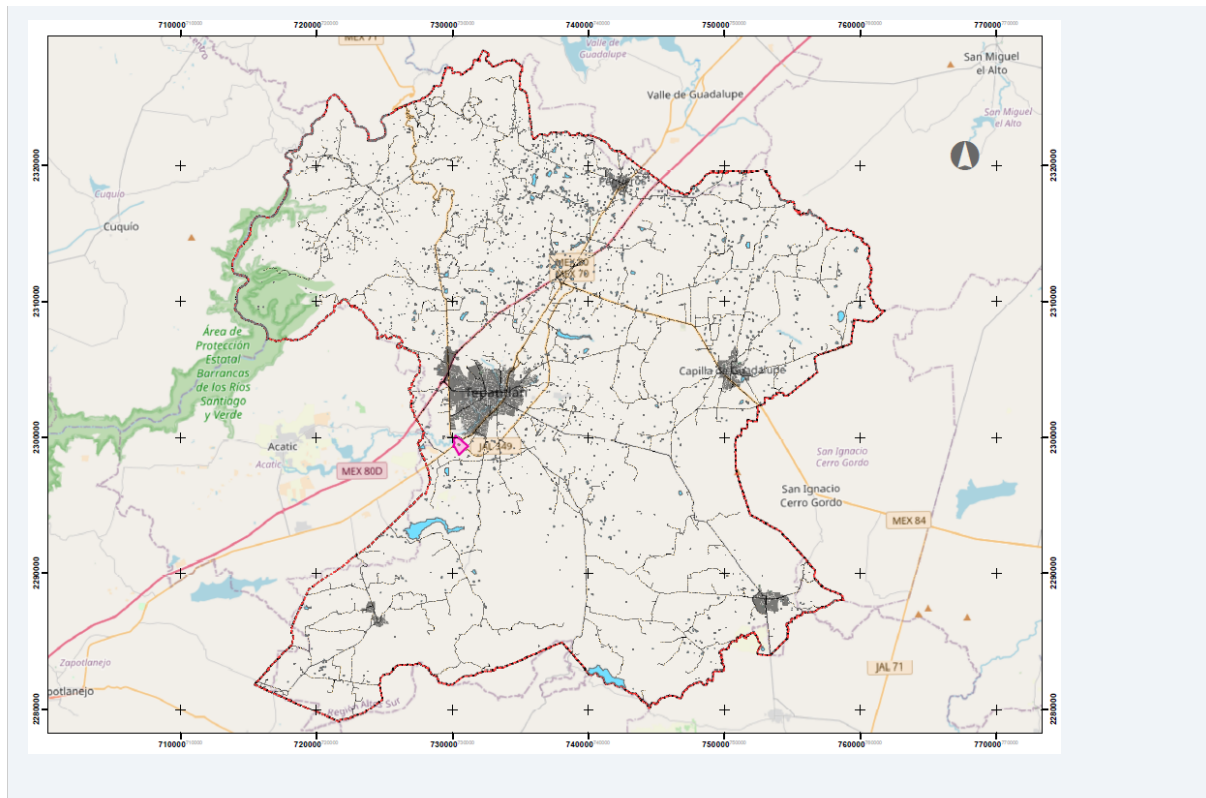


Figura 1.5. Localización del predio "Distrito 7" en el Municipio. Nota. Elaboración propia con datos de INEGI (2020) y basemap de Bing ESRI. Sistema de coordenadas: ITRF 2008 UTM Zone 13N.

1.3.1 Políticas y Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano adopta las siguientes políticas de ordenamiento para el área de aplicación:

- Política de crecimiento: ordenamiento del suelo existente mediante la definición de una estructura vial interior, la subdivisión en lotes y la dotación de servicios básicos.
- Política de mejoramiento: habilitación de la infraestructura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, pavimento) en los lotes y vialidades del fraccionamiento.
- Política de conservación: protección de las áreas de amortiguamiento y forestación; gestión sustentable del agua y de los residuos.
- Política ambiental: congruencia con las determinaciones del POET y el Programa de Acción Climática Municipal 2024; mitigación de impactos sobre el entorno natural circundante.

1.3.2 Políticas de Desarrollo Urbano

Las políticas de desarrollo urbano del presente Plan Parcial son congruentes con el PMDU 2024 y el PMDyG 2024–2027 del municipio de Tepatitlán de Morelos. Se orientan a:

- a) Consolidar una zona comercio y servicios compacta y bien equipada, evitando la dispersión de los usos comercio y servicios en el territorio municipal.
- b) Garantizar la suficiencia de infraestructura y servicios públicos como condición previa a la urbanización de los lotes.
- c) Asegurar la conectividad vial del fraccionamiento con la red de carreteras y caminos existentes en el contexto inmediato y con la cabecera municipal.
- d) Promover la generación de empleos formales y el desarrollo económico local, en alineación con el Eje 3 del PMDyG 2024–2027.
- e) Minimizar los impactos ambientales del desarrollo comercio y servicios sobre los recursos hídricos, el suelo y la calidad del aire, alineado con el Eje 4 del PMDyG y el Programa de Acción Climática 2024.

1.3.3 Objetivos Generales

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7" tiene como objetivos generales:

1. Ordenar el desarrollo del suelo comercio y servicios en el contexto inmediato del predio "Plan de Adobes" mediante la determinación de la zonificación primaria y secundaria, las normas urbanísticas y la estructura vial del fraccionamiento.
2. Establecer los derechos y obligaciones de los propietarios de los lotes y del promotor del fraccionamiento, de conformidad con el CUEJ y el marco normativo aplicable.
3. Garantizar la suficiencia de la infraestructura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y vialidades pavimentadas) como condición previa a la ocupación de los lotes comercio y servicios.
4. Proveer certeza jurídica a los propietarios e inversionistas mediante la definición precisa de los usos de suelo, las densidades e intensidades de aprovechamiento y los parámetros de edificación aplicables.
5. Contribuir al cumplimiento de los objetivos del PMDyG 2024–2027 de Tepatitlán de Morelos, en particular del Eje 4 (Territorio Ordenado y Sustentable) y del Eje 3 (Economía Próspera y Sostenible).

1.3.4 Objetivos Estratégicos

Los objetivos estratégicos del Plan Parcial son:

OE-1. Sustentabilidad: promover estándares de eficiencia energética, gestión del agua y manejo de residuos que minimicen la huella ambiental del fraccionamiento.

OE-2. Conectividad y accesibilidad: garantizar accesos vehiculares adecuados para vehículos de carga pesada y transporte de personal, con infraestructura peatonal accesible.

OE-3. Generación de empleo: crear condiciones para la instalación de actividades que generen empleos formales y bien remunerados para la población de Tepatitlán y la región Altos Sur.

OE-4. Certeza regulatoria: proveer un marco normativo claro y estable que facilite la inversión privada en el fraccionamiento comercio y servicios.

OE-5. Integración territorial: articular el fraccionamiento con el tejido urbano y la estructura territorial del entorno y del municipio.

1.4 Visión y Fundamento — Objetivos de la Acción Urbanística

En congruencia con la Visión 2054 del PMDyG 2024–2027 de Tepatitlán de Morelos, que aspira a "construir un Tepatitlán más seguro, más justo, más próspero y sostenible" (Esquivias Esquivias, 2025), el Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7" se concibe como un componente estratégico del desarrollo económico y territorial del municipio: un parque comercio y servicios moderno, bien equipado, ambientalmente responsable y socialmente incluyente, que contribuya a posicionar a Tepatitlán de Morelos como el nodo líder de la Región Cuenca Baja del Río Verde.

1.4.1 Objetivos de la Acción Urbanística

La acción urbanística del presente Plan Parcial persigue los siguientes propósitos específicos:

- a) Habilitar 17 lotes comercio y servicios es (Manzana A: 9 lotes; Manzana B: 7 lotes; más un Área de Sesión de 1,100.93 m²) con la infraestructura y normativa necesarias para su ocupación productiva inmediata.
- b) Establecer una estructura vial interna funcional para el tránsito de vehículos de carga pesada, con derechos de vía suficientes y secciones transversales conformes a la NOM-001-SEDATU-2021.

c) Definir las normas de edificación comercio y servicios (COS, CUS, alturas, restricciones) que garanticen la calidad urbana, la seguridad estructural y la imagen del fraccionamiento.

d) Implementar sistemas de infraestructura sustentable: tratamiento de aguas residuales conforme a la NOM-002-SEMARNAT-1996, manejo integral de residuos sólidos y especiales, y diseño de pavimento de concreto hidráulico conforme al estudio de mecánica de suelos de ALSA Ingeniería (2026).

1.4.2 Programa de la Acción Urbanística

El programa de la acción urbanística articula las acciones previstas en tres horizontes temporales:

Horizonte	Acciones principales
Corto plazo (0–2 años)	Aprobación del Plan Parcial; tramitación de licencia de fraccionamiento; construcción de vialidades, redes de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial y energía eléctrica; pavimentación de concreto hidráulico; comercialización inicial de lotes
Mediano plazo (2–5 años)	Ocupación de lotes y construcción de edificaciones comercio y servicios;; programa de arbolado interno; consolidación de la gestión de residuos
Largo plazo (5–10 años)	Consolidación total del fraccionamiento; evaluación de indicadores del Plan Parcial.

Cuadro 1.4. Programa de la acción urbanística del Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7". *Elaboración propia, Prisma Urbanismo (2026).*

1.5 Propósito del Documento, Ámbito de Aplicación y Conveniencia

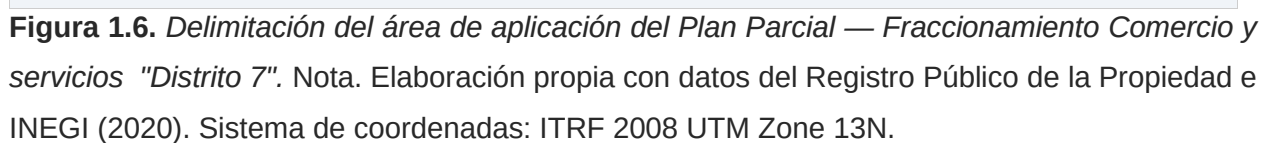
El presente instrumento es un Plan Parcial de Desarrollo Urbano elaborado conforme a los artículos 122 y siguientes del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ), con el propósito de instrumentar, a nivel de detalle, la ordenación del suelo comercio y servicios en el polígono del Fraccionamiento "Distrito 7", localizado en la localidad de Plan de Adobes, municipio de Tepatitlán de Morelos.

De conformidad con el artículo 122, fracción I, del CUEJ, el presente Plan Parcial instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, siendo congruente con la zonificación establecida en el PMDU 2024 de Tepatitlán de Morelos, que designa el área del predio Plan de Adobes con uso de suelo comercio y servicios. No se trata de un plan elaborado para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural no urbanizable.

1.5.1 Delimitación del área de aplicación

El área de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al polígono del predio inscrito en el Registro Público de la Propiedad del municipio de Tepatitlán de Morelos, cuya titularidad corresponde al Sr. Heriberto Samayoa Zepeda. El predio se llama según escritura "Plan de Adobes".

Las calles e infraestructuras que conectan el área de aplicación con la localidad más próxima (Plan de Adobes) y con la red vial municipal se describen en detalle en el Capítulo 2 del presente instrumento (apartado 2.4.8).



La elaboración del presente Plan Parcial siguió una metodología integral que combina técnicas de investigación cualitativa y cuantitativa, trabajo de campo, análisis geoespacial y procesos de participación ciudadana, conforme a los criterios establecidos en el CheckList de evaluación de la SEMADET (F-POT-003, Rev. 00, criterio 1.2.2) y en el CUEJ (Art. 98).

Fase	Actividades realizadas	Técnicas e instrumentos
Fase 1. Integración del marco normativo y de planeación	Revisión y análisis de instrumentos jurídicos federales, estatales y municipales aplicables; congruencia vertical del plan	Análisis documental; matrices de congruencia normativa
Fase 2. Levantamiento de información de campo	Visita de reconocimiento al predio; registro fotográfico; verificación de colindancias; entrevistas con el promotor y propietario	Fichas de campo; fotografía geoetiquetada; Levantamiento topográfico fotogramétrico con GNSS RTK Sokkia GRX1 y VANT DJI Mavic 2 Zoom.
Fase 3. Diagnóstico territorial	Análisis del medio físico natural (clima, topografía, hidrología, suelos, vegetación, fauna, riesgos); análisis del medio físico transformado (infraestructura, vialidad, tenencia de la tierra, usos del suelo)	SIG — QGIS/ArcGIS; cartografía INEGI, IIEG, CONAGUA, SEMARNAT; fotogrametría.
Fase 4. Análisis socioeconómico	Análisis demográfico y económico del municipio y la localidad; demanda de suelo comercio y servicios; diagnóstico de la dinámica económica regional	Estadísticas INEGI Censo 2020; IIEG 2024; DENU; análisis de mercado inmobiliario comercio y servicios
Fase 5. Formulación de la propuesta	Zonificación; normas urbanísticas; diseño de la estructura vial; propuesta de infraestructura; programa de acción	SIG; software AutoCAD/Civil 3D; normativa NOM-001-SEDATU-2021

Fase	Actividades realizadas	Técnicas e instrumentos
Fase 6. Participación ciudadana	Consulta pública abierta a la ciudadanía en general (CUEJ Art. 98)	Publicación en la página oficial del ayuntamiento, estrados y micrositio de la Jefatura de Ordenamiento Territorial
Fase 7. Consulta pública	Publicación del Plan Parcial para consulta de la ciudadanía en los términos del CUEJ Art. 98; recepción de observaciones y su integración al documento final	Publicación en Gaceta Municipal; aviso en periódico de circulación local; expediente de consulta pública
Fase 8. Integración del documento final	Incorporación de observaciones; redacción definitiva del Plan Parcial; elaboración de cartografía temática; preparación del expediente para dictamen SEMADET	Procesamiento SIG; elaboración de planos normativos; elaboración de memorias técnicas

Cuadro 1.5. Metodología de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Comercio y servicios "Distrito 7". *Elaboración propia, Prisma Urbanismo (2026).*

1.7 Participación Ciudadana, Foros de Opinión y Consulta Pública

En cumplimiento del artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la elaboración del presente Plan Parcial contempla la fase de consulta pública que permita a la ciudadanía, propietarios de predios colindantes y organizaciones de la sociedad civil expresar sus opiniones y observaciones sobre el contenido del instrumento.

Evidencias de participación ciudadana

Las evidencias de los foros de opinión y la fase de consulta pública realizados para la elaboración del presente Plan Parcial se incluirán en el **Anexo K** del presente instrumento.

CAPÍTULO 2

DIAGNÓSTICO

Predios "Plan de Adobes" · Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026

2.1 Toponimia y Antecedentes Históricos



Figura 2.1. Localización del municipio de Tepatitlán de Morelos — Región Altos Sur, Jalisco. IIEG (2024). Ficha técnica del municipio de Tepatitlán de Morelos. Gobierno del Estado de Jalisco.

Etimológicamente, Tepatitlán significa "Lugar de Piedra Dura" según la toponimia náhuatl, aunque algunos historiadores le asignan también el de "Lugar del Cuchillo Sagrado". El territorio fue habitado primitivamente por los otomíes. Posteriormente llegaron los tecos o tecuexes — llamados también "tecuanni", que significa cruel o sanguinario— quienes establecieron señoríos en Mític, Tecpatitlán, Xalostotitlán, Yahualican, Mexxicacán, Tlacotán, Ixtlahuacán, Acatic y Tzapotlán de los Tecuexes.

La ciudad tuvo diversas localizaciones: la primera, denominada "Pueblo Viejo", en el cerro de Raumalelí; posteriormente se trasladaron al Cerrito de la Cruz, y finalmente, acaudillados por Mapelo, al lugar que ocupa actualmente. En 1530 llegaron los españoles; los frailes franciscanos construyeron la primera iglesia dedicada a San Francisco de Asís y la población tomó el nombre de San Francisco de Tecpatitlán. Por decreto del 27 de marzo de 1824 se le otorgó el título de Villa y el 20 de septiembre de 1883 el de Ciudad, con la denominación de Tepatitlán de Morelos, en honor del insurgente don José María Morelos y Pavón.

Predios "Plan de Adobes", donde se ubican los predios objeto del presente Plan Parcial, forma parte de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos. Su nombre deriva de la técnica constructiva tradicional con adobe —mezcla de barro, paja y agua secada al sol— ampliamente utilizada en la edificación de viviendas en la región de Los Altos de Jalisco durante los siglos XIX y XX. La localidad se inserta en el tejido urbano consolidado de la cabecera, articulada con las principales vías de comunicación del centro de población.

2.2 Localización

2.2.1 Ubicación en el Centro de Población

El municipio de Tepatitlán de Morelos se localiza al este del estado de Jalisco, Región 03 Altos Sur, con una extensión territorial de 1,447.11 km². La cabecera municipal se ubica en las coordenadas 20°19'00" de latitud Norte y 102°46'00" de longitud Oeste, a una altura de 1,760 metros sobre el nivel del mar (INEGI, 2020). Limita al norte con Valle de Guadalupe y Yahualica de González Gallo; al este con Arandas y San Miguel el Alto; al oeste con Acatic, Cuquío y Zapotlanejo; y al sur con Atotonilco el Alto y Tototlán.

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2020, el municipio cuenta con 150,190 habitantes (76,480 mujeres, 73,710 hombres) distribuidos en 336 localidades. La cabecera municipal es la más poblada con 98,842 personas (65.81%). Tepatitlán de Morelos ocupa el lugar número 1 en

el ranking económico regional y es el nodo central de la Región Cuenca Baja del Río Verde (RCBRV), concentrando el 53.2% de las atracciones urbanas regionales (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

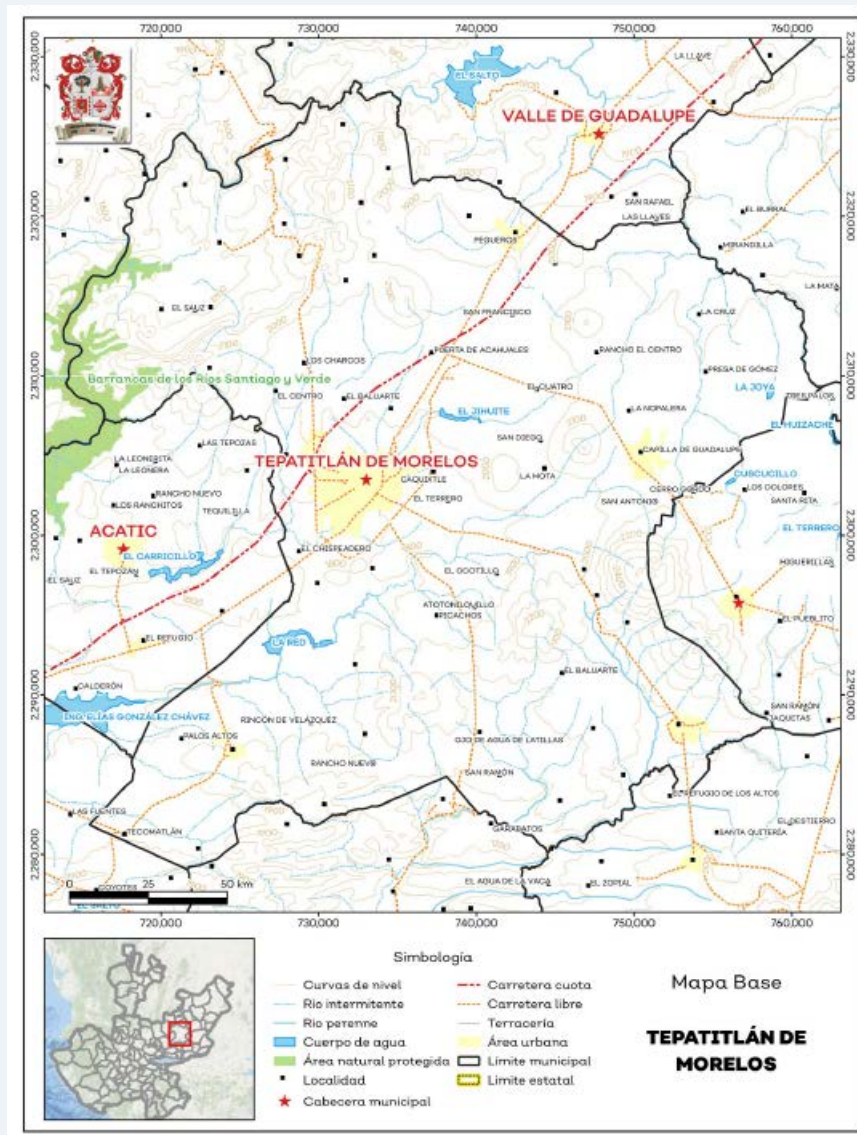


Figura 2.2. Mapa base — Municipio de Tepatitlán de Morelos y su ubicación en el Estado de Jalisco. IIEG (2024). Mapa base. Gobierno del Estado de Jalisco.

2.2.2 Delimitación del Área de Estudio y del Área de Aplicación

El área de aplicación comprende los predios denominados "Plan de Adobes", cuentas prediales R017208 y R017209, con una superficie total de 15,721.6218 m² (levantamiento topográfico, enero 2026) o 15,539.00 m² según catastro (R017208: 7,770.00 m² + R017209: 7,769.00 m²). Los predios se ubican en la cabecera municipal, dentro del continuo urbano del centro de población, clasificados actualmente con uso de suelo Comercios y Servicios Regionales (SR) conforme al PMDU 2024.

Las colindancias y coordenadas precisas del polígono del área de aplicación se describen conforme al levantamiento topográfico incluido en el Anexo E. Las calles e infraestructuras que conectan el área de aplicación con la estructura urbana circundante se presentan en el apartado 2.4.8 del presente capítulo.

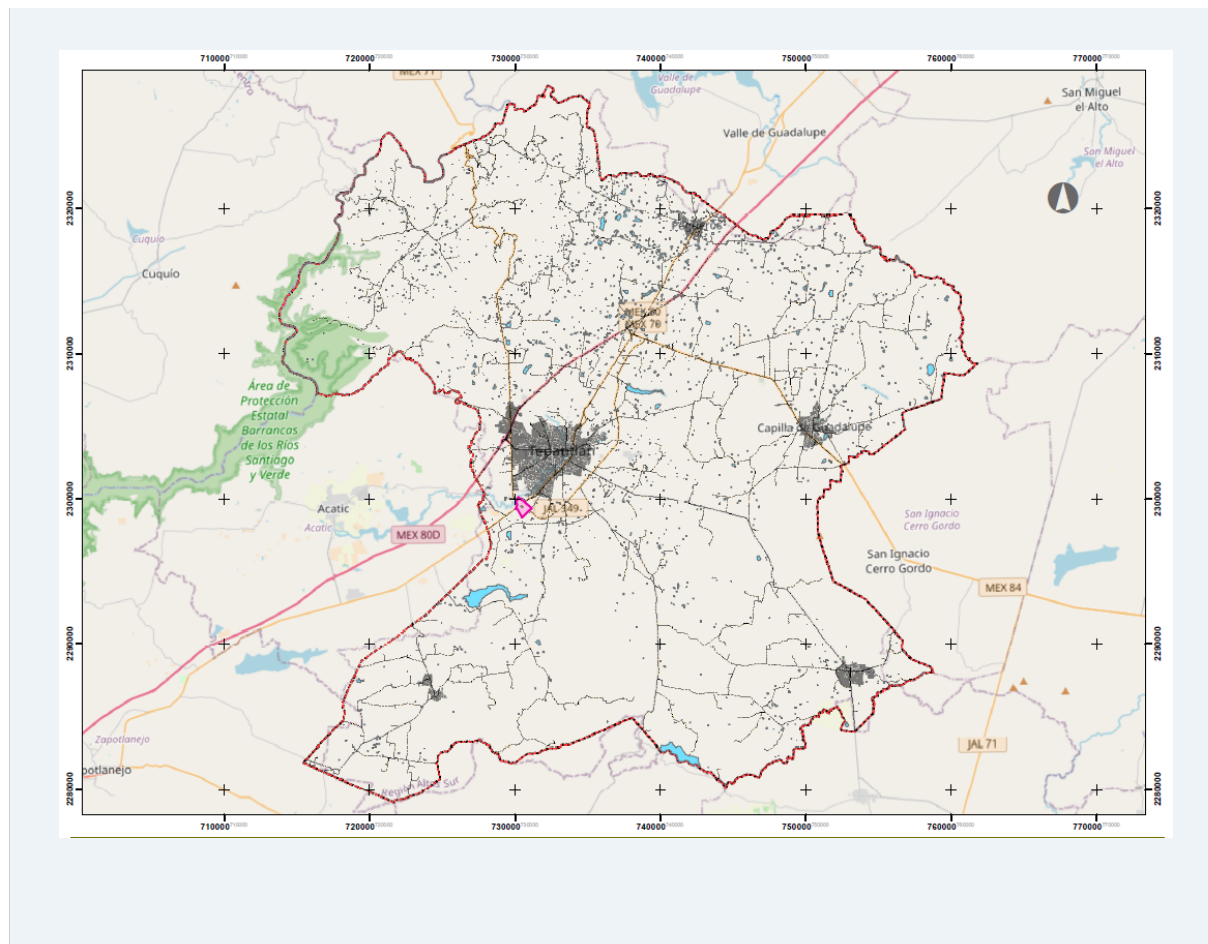


Figura 2.3. Ubicación del área de estudio en el municipio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del INEGI (2020) y basemap ESRI.



Figura 2.4. Localización del área de estudio — vista de satélite. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con basemap de Bing / ESRI.



Figura 2.5. Delimitación del área de aplicación — Predios R017208 y R017209, Plan de Adobes. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del levantamiento topográfico y INEGI (2020). Folio electrónico RPP 5007846. Sistema de coordenadas: ITRF 2008 UTM Zona 13N.

2.3 Análisis del Medio Físico Natural

2.3.1 Clima y Meteorología

La mayor parte del municipio de Tepatitlán de Morelos (71.6%) tiene clima semicálido semihúmedo, con clave climática (A)C(w1)(w) según la clasificación del INEGI. El tipo de clima predominante en el área de estudio es Templado Subhúmedo con lluvias en verano de humedad media (ACw1). La temperatura media anual actualizada es de 19.3 °C, con mínima de 10.5 °C y máxima de 28.2 °C (IIEG, 2024). El mes más frío es enero y el más cálido junio. La precipitación media acumulada al 2021 fue de 854.9 mm anuales; el análisis histórico con registros al 2019 indica 629.78 mm de promedio acumulado. La evaporación potencial media anual es de 600 mm.

Nota importante: el fenómeno de sequía afectó el 96.6% de las actividades agrícolas municipales en 2023, siendo la sequía extrema la predominante (53.1% del territorio). Este dato es relevante para el diseño de la infraestructura de agua del proyecto. (IIEG, con base en imágenes Landsat 2023).

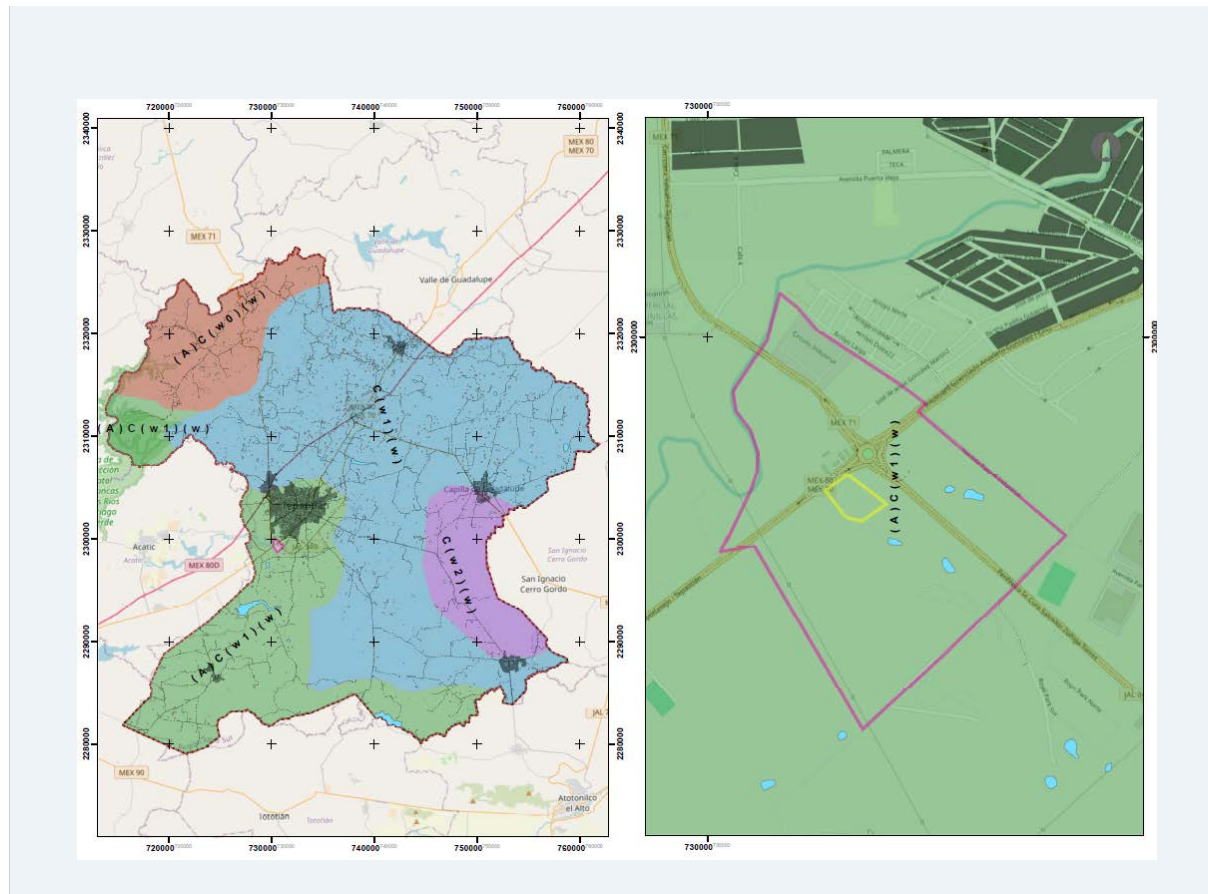


Figura 2.6. Unidades climáticas del municipio de Tepatitlán de Morelos. Elaboración propia con datos del Conjunto de datos vectoriales escala 1:1,000,000. Unidades climáticas. Datum ITRF 1992. INEGI.

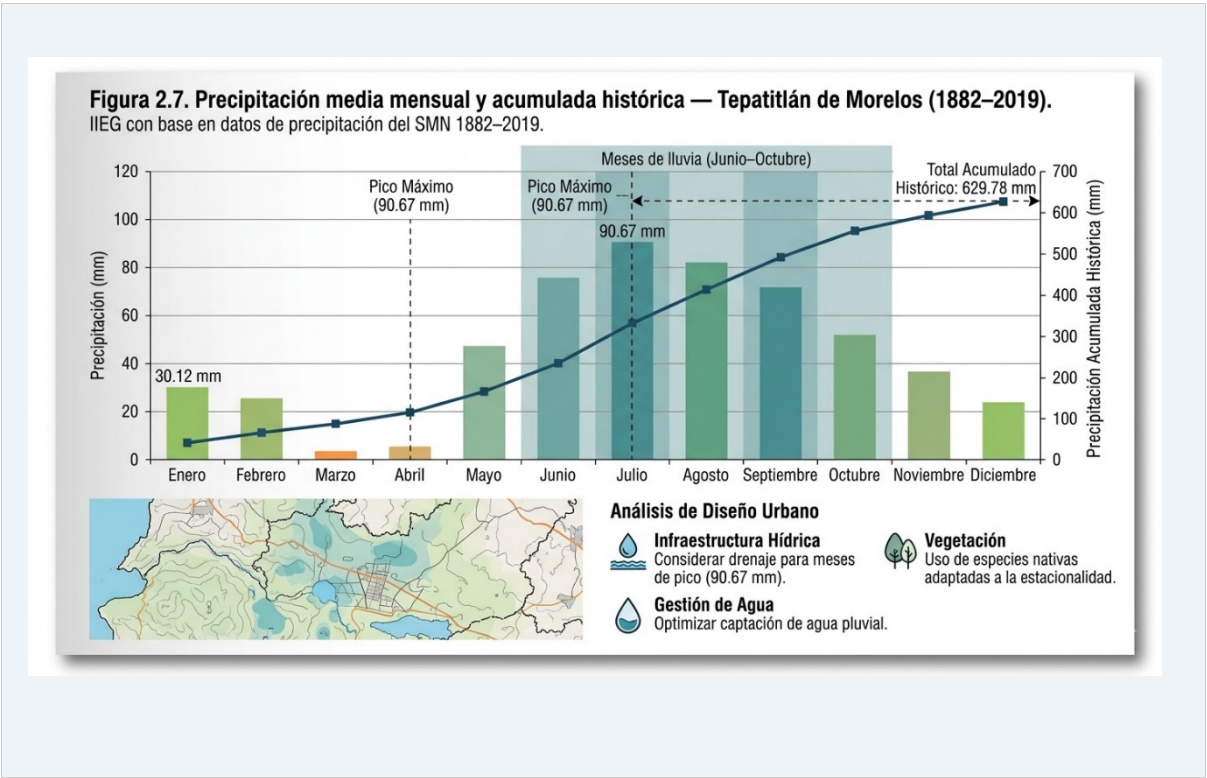


Figura 2.7. Precipitación media mensual y acumulada histórica — Tepatitlán de Morelos (1882–2019). IIEG con base en datos de precipitación del SMN 1882–2019. Y con apoyo de Google Gemini nano banana.

Indicador	Valor	Fuente
Tipo de clima predominante	Semicálido semihúmedo — Clave (A)C(w1)(w)	INEGI / IIEG 2022
Temperatura media anual	19.3 °C	IIEG, 2024
Temperatura mínima promedio	10.5 °C	IIEG, 2024
Temperatura máxima promedio	28.2 °C	IIEG, 2024
Mes más frío / más cálido	Enero / Junio	SIEG, 2014
Precipitación media acumulada (al 2021)	854.9 mm	IIEG, 2024

Indicador	Valor	Fuente
Precipitación acumulada histórica (hasta 2019)	629.78 mm	IIEG / SMN 1882–2019
Precipitación enero (media / mínima / máxima)	30.12 / 23.00 / 37.00 mm	IIEG / SMN
Precipitación julio (media / mínima / máxima)	90.67 / 81.17 / 114.44 mm	IIEG / SMN
Evaporación potencial media anual	600 mm (máxima de marzo a junio)	CEA Jalisco, 2015
Meses de lluvia	Junio a octubre	IIEG, 2022

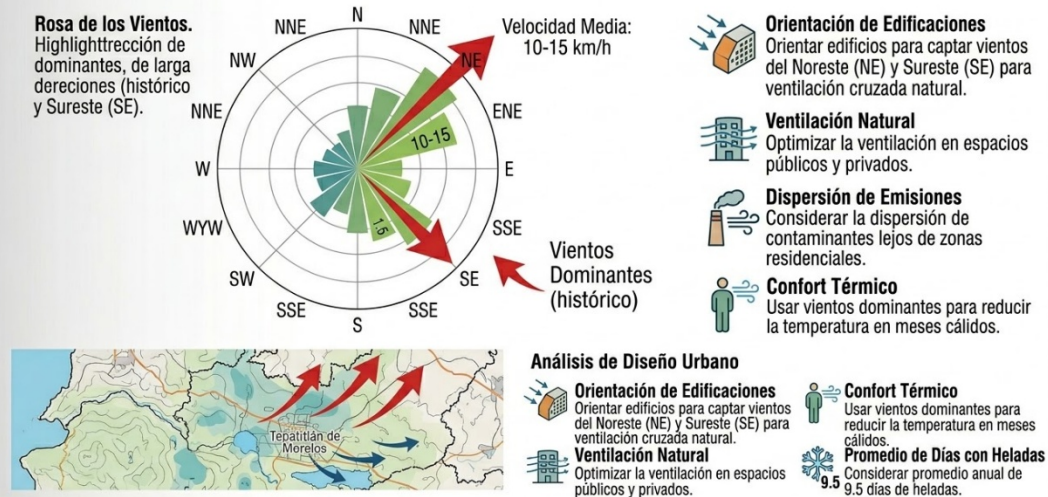
Cuadro 2.1. *Principales indicadores climáticos del municipio de Tepatitlán de Morelos.* Elaboración propia con base en IIEG (2024) y CEA Jalisco (2015).

2.3.2 Vientos Dominantes y Rosa de los Vientos

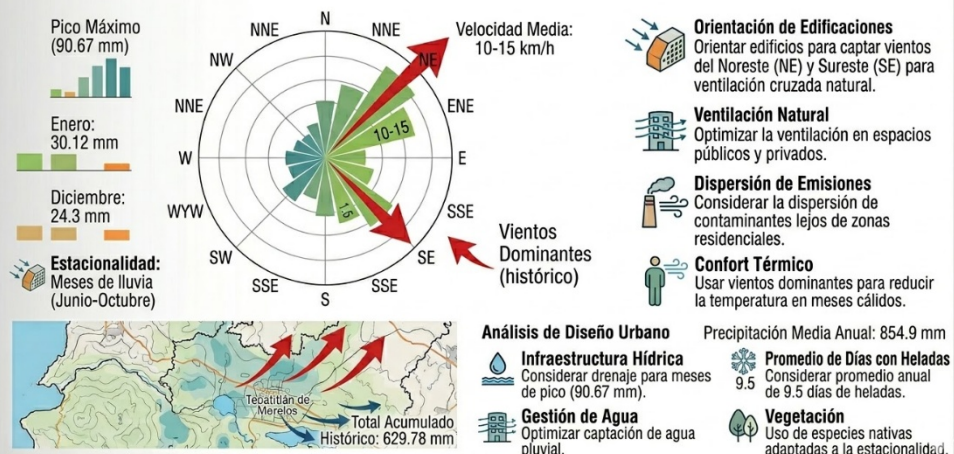
Los vientos dominantes en el área de estudio provienen del Noreste. Las velocidades medias registradas oscilan entre 10 y 15 km/h. Esta característica es relevante para la planificación de la orientación de las edificaciones, la ventilación natural, el confort térmico y la dispersión de posibles emisiones atmosféricas.

Figura 2.8. Vientos dominantes en el área de estudio. — Tepatitlán de Morelos (1882–2019).

Gobierno del Estado de Jalisco. (2022). Mapa de vientos dominantes. IIEG.

**Figura 2.8. Vientos dominantes en el área de estudio.** Gobierno del Estado de Jalisco. (2022). Elaboración propia con apoyo de Google Gemini nano banana.**Figura 2.9. Rosa de los vientos — Tepatitlán de Morelos (1882–2019).**

IIEG con base en datos de precipitación del SMN y Rosa de los Vientos. Gobierno del Estado de Jalisco. (2022). Rosa de los vientos.

**Figura 2.9. Rosa de los vientos — Tepatitlán de Morelos.** Gobierno del Estado de Jalisco. (2022). Rosa de los vientos. IIEG.

2.3.3 Topografía

El territorio municipal presenta alturas entre 1,270 y 2,670 msnm; la cabecera municipal se encuentra a 1,806 msnm. El 68.5% del municipio tiene terrenos planos (pendientes $\leq 5^\circ$), el 22.4% presenta lomerío ($5^\circ - 15^\circ$) y el 9.1% es montañoso ($\geq 15^\circ$) (IIEG, Diagnóstico Municipal 2019). El predio objeto del Plan Parcial, ubicado en Predios "Plan de Adobes", se sitúa en la zona plana de la cabecera municipal, con pendientes menores al 2%, condición favorable para el desarrollo urbano.

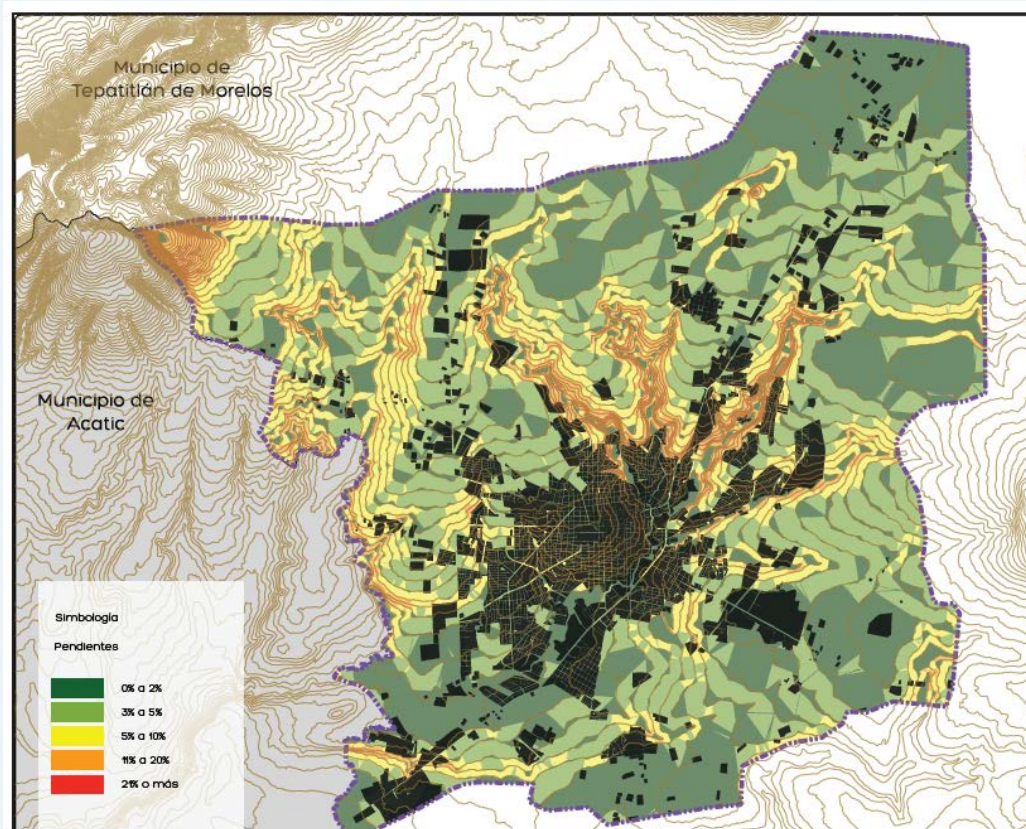


Figura 2.10. Topografía municipal — Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Tepatitlán de Morelos. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP). Gobierno Municipal de Tepatitlán de Morelos (2018).

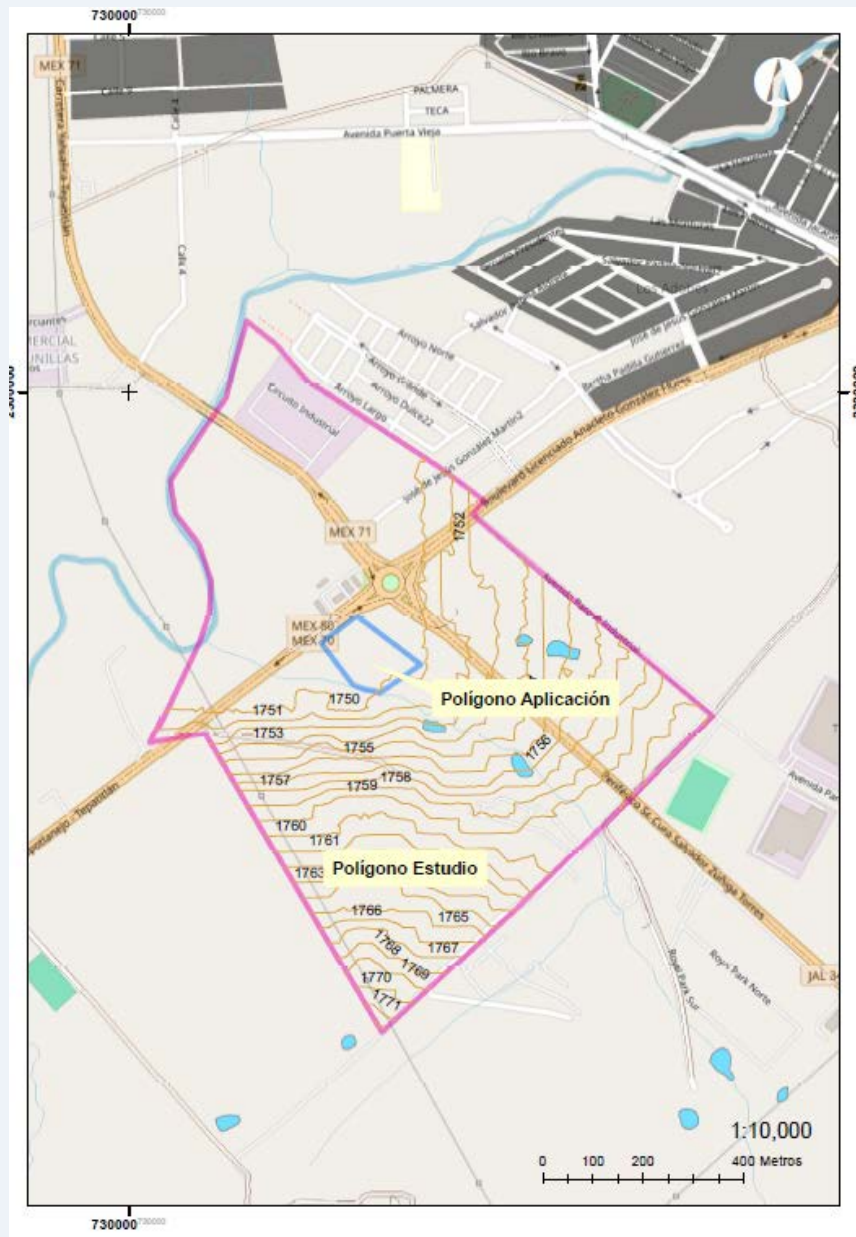


Figura 2.11. *Morfología topográfica del área de estudio.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

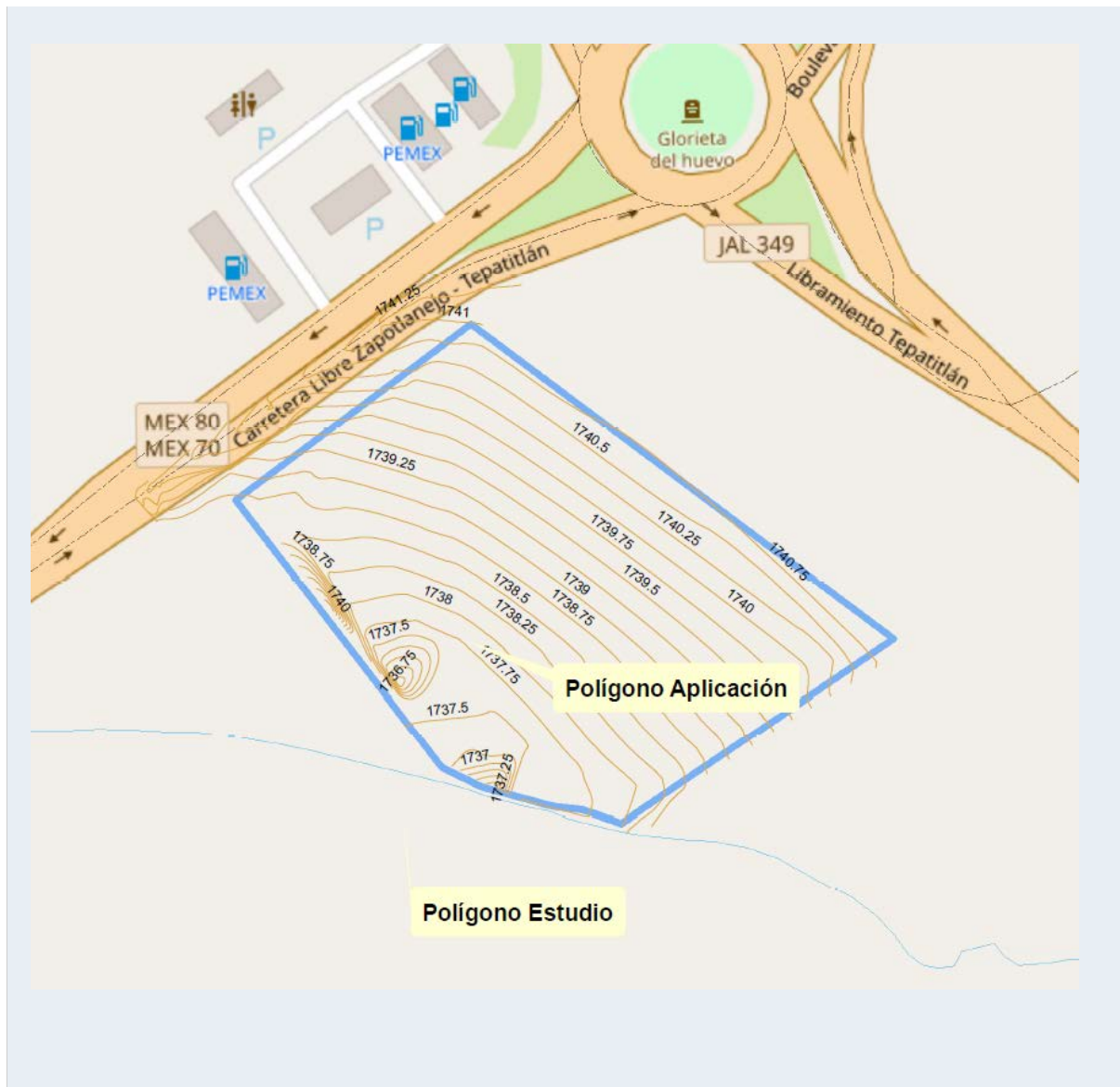


Figura 2.12. *Curvas de nivel @10m y @1m — área de aplicación.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos INEGI.

2.3.3.1 Levantamiento topográfico — plano con curvas de nivel

El levantamiento topográfico del predio realizado en enero 2026 confirma pendientes promedio inferiores al 2% en el área de aplicación, sin evidencia de escurrimientos superficiales activos ni elementos naturales que constituyan restricciones al desarrollo.

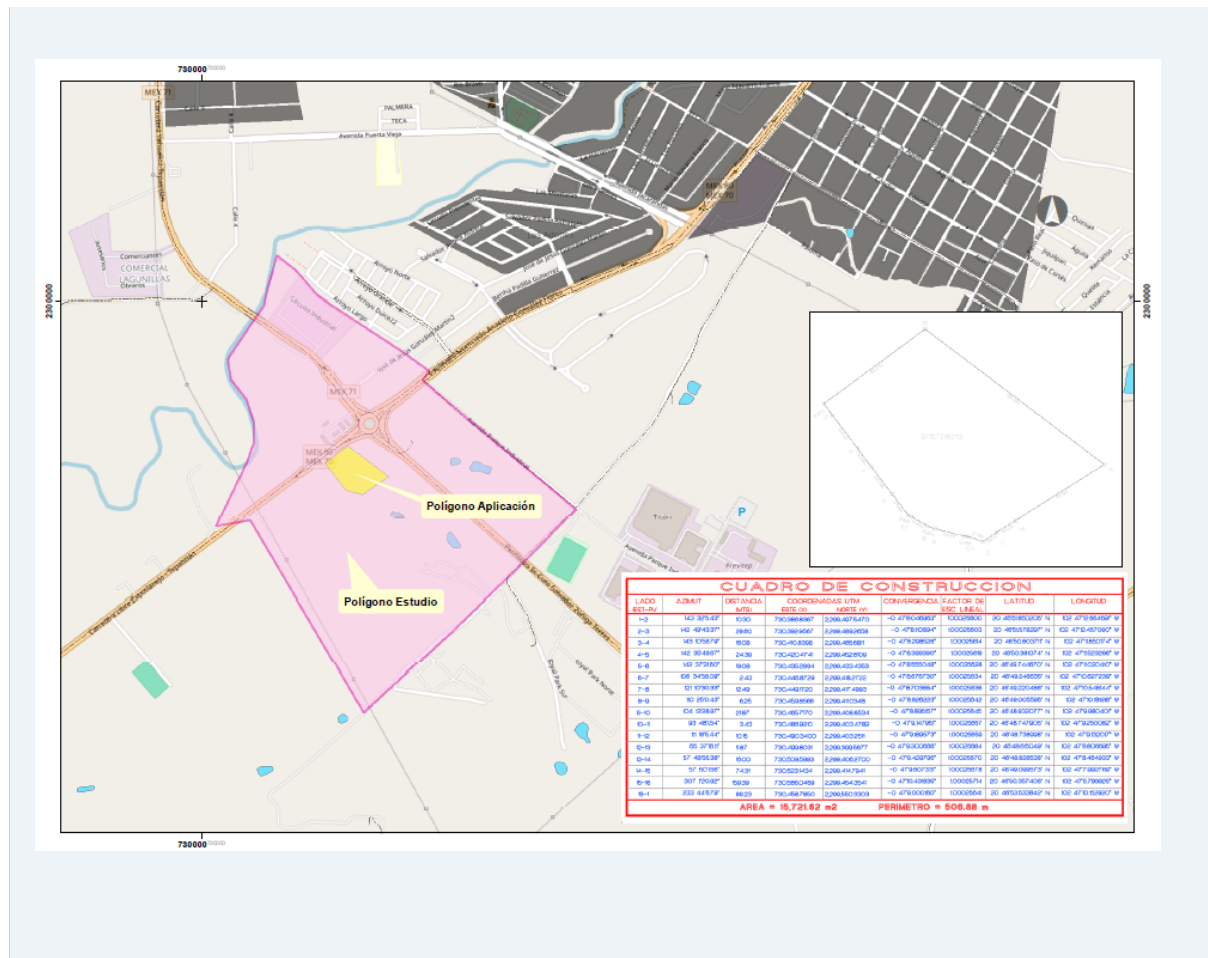


Figura 2.13. Levantamiento topográfico del predio — plano de localización con cuadro de construcción. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Levantamiento topográfico enero 2026. Sistema UTM 13Q / ITRF 2008 (ver Anexo E).

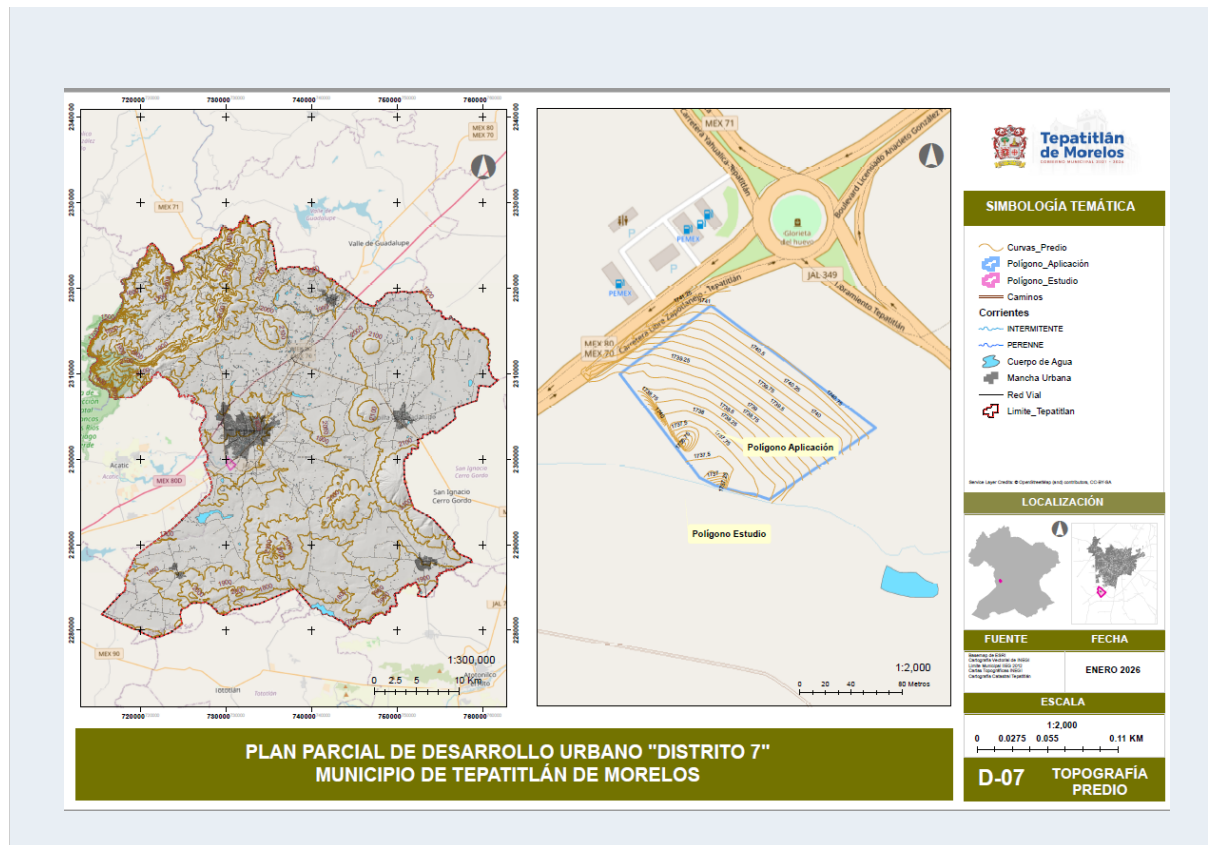


Figura 2.14. Plano topográfico con curvas de nivel — área de aplicación. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Levantamiento topográfico enero 2026 (ver Anexo E).

2.3.3.2 Levantamiento topográfico del predio

Se realizó el levantamiento topográfico del predio, obteniendo el plano de localización con cuadro de construcción, curvas de nivel y delimitación precisa del polígono de los predios R017208 y R017209. El levantamiento permitió identificar el estado actual de la superficie, verificar la ausencia de vegetación forestal, documentar las condiciones de acceso y obtener las coordenadas UTM de los vértices del polígono (ver Anexo E).

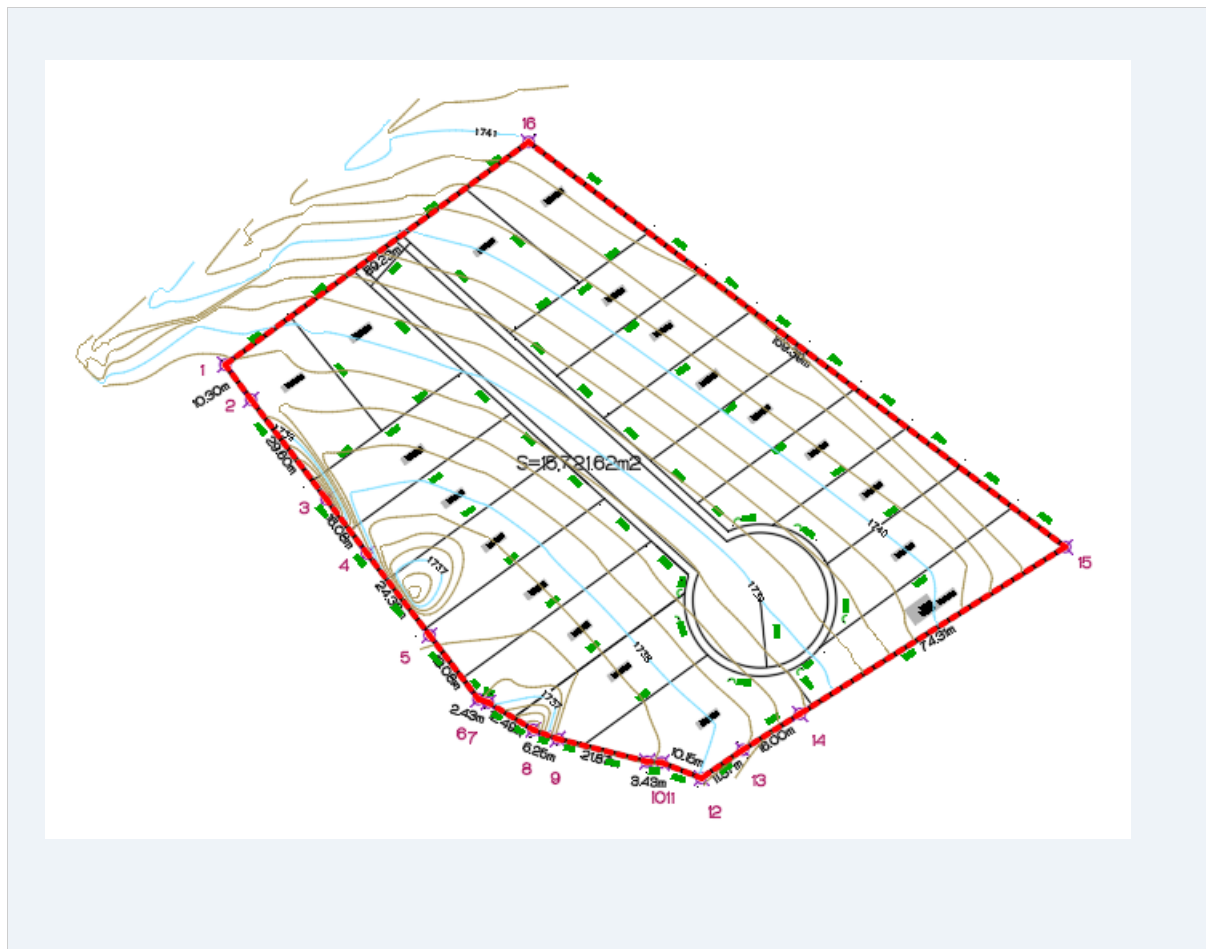


Figura 2.15. Plano topográfico del predio — Predios R017208 y R017209, Plan de Adobes. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Levantamiento topográfico enero 2026. Sistema de coordenadas: ITRF 2008 UTM Zona 13N (ver Anexo E).

2.3.4 Hidrología

2.3.4.1 Hidrología Superficial y Cuencas Hidrológicas

Conforme a la CONAGUA (2014), el municipio se encuentra en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico; Región Hidrológica 12; cuencas Río Verde 2 (33.70%), Río Santiago 1 (25.17%), Río del Valle (21.70%), Río Zula (17.55%) y Río Verde 1 (1.89%). El 83.0% de estas cuencas tiene disponibilidad de agua superficial. Las corrientes principales son los ríos Tepatitlán, Verde, Calderón y Los Arcos; más los arroyos Laborcilla, Milpillan, Juanacasco, San Pablo y otros. Las principales presas son Carretas, Jihuete, La Red, Calderón, La Vieja y El Pantano.

El área de aplicación se ubica dentro de la subcuenca del Río Tepatitlán. El levantamiento topográfico no identificó corrientes superficiales activas ni cuerpos de agua dentro del polígono de los predios.

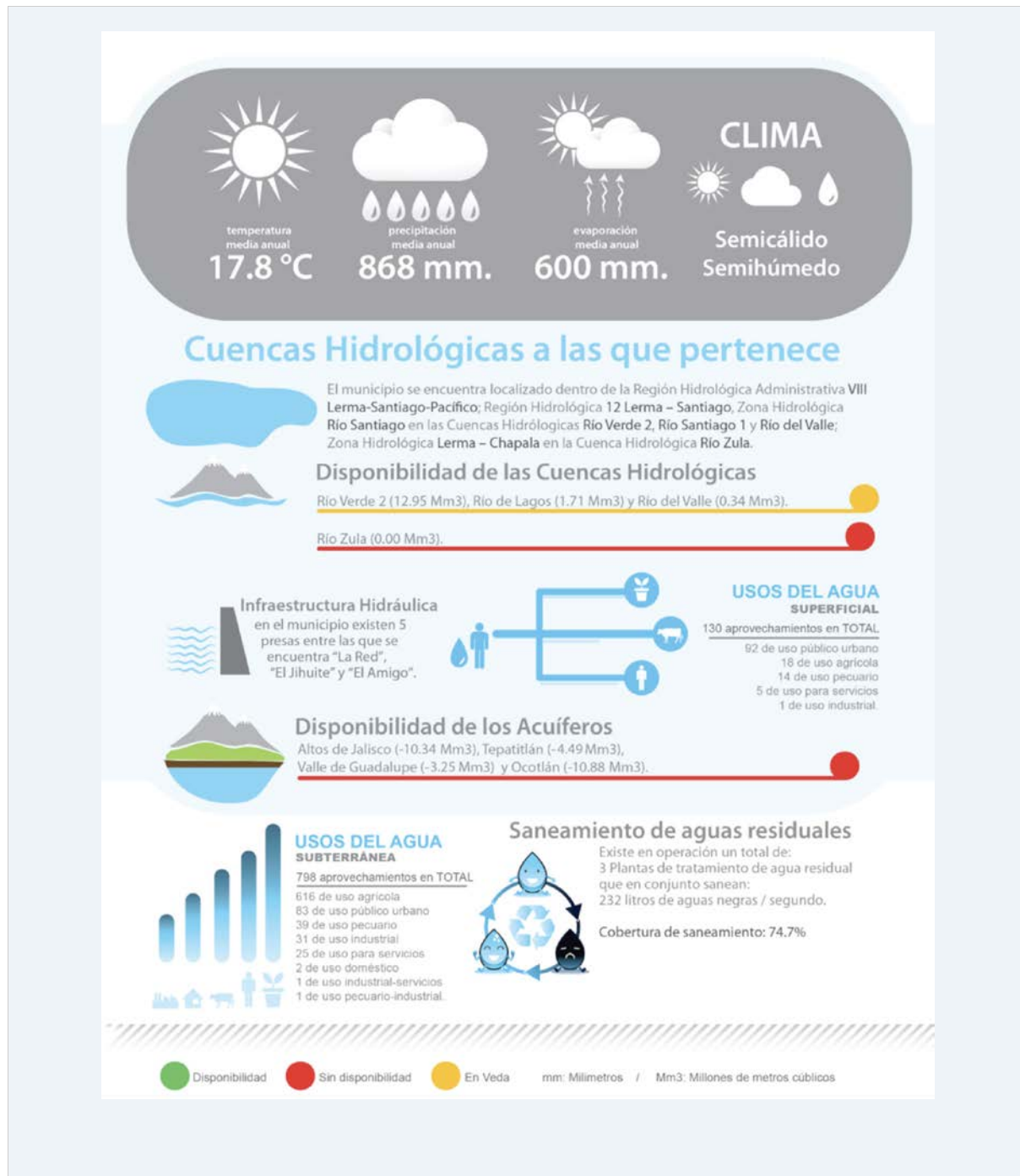


Figura 2.16. Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos — Resumen Ejecutivo. Comisión Estatal del Agua del Estado de Jalisco (CEA Jalisco). (2015). Ficha Técnica Hidrológica — Municipio de Tepatitlán de Morelos.

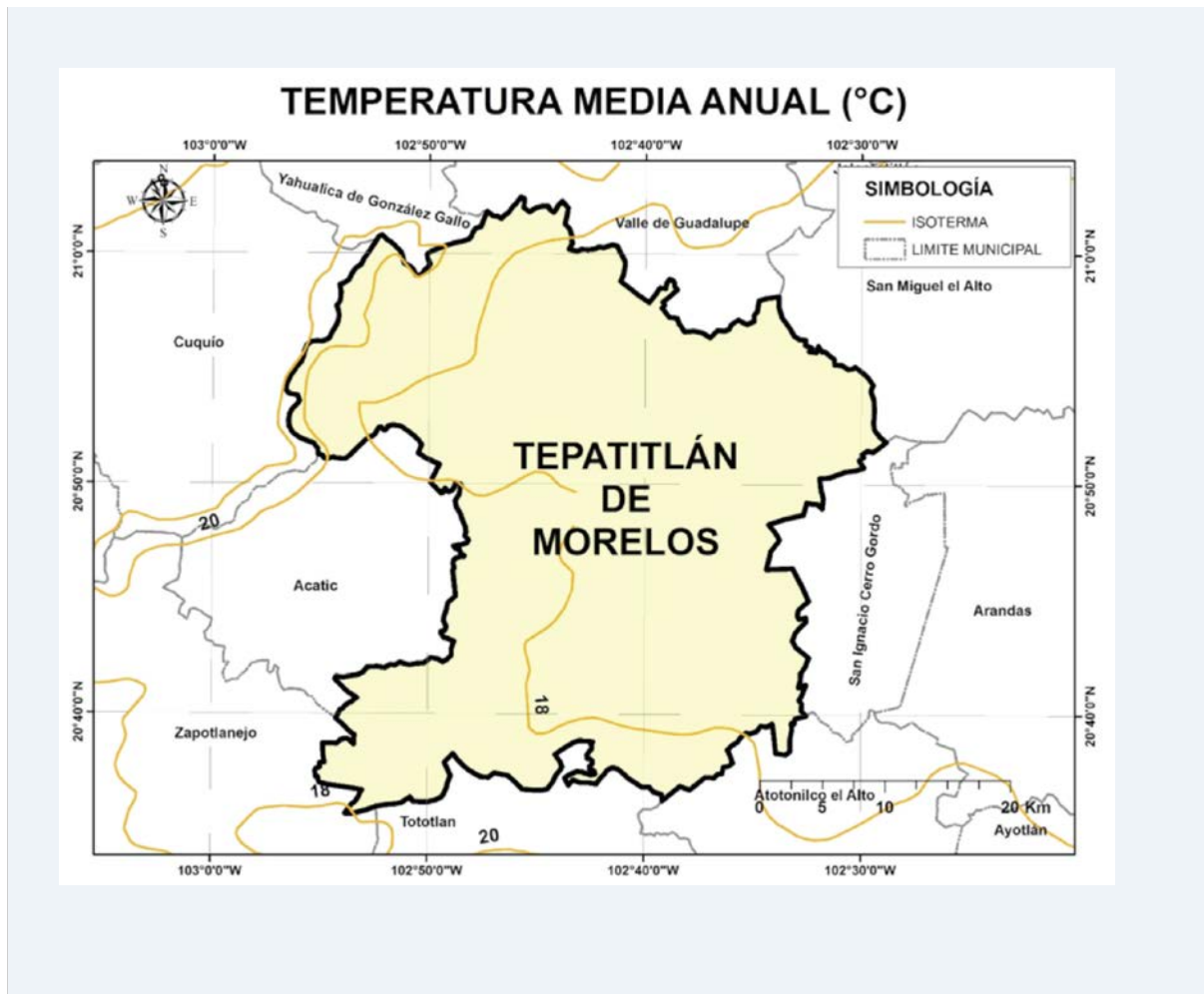


Figura 2.17. Temperatura media anual — municipio de Tepatitlán de Morelos. CEA Jalisco (2015).
Ficha Técnica Hidrológica.

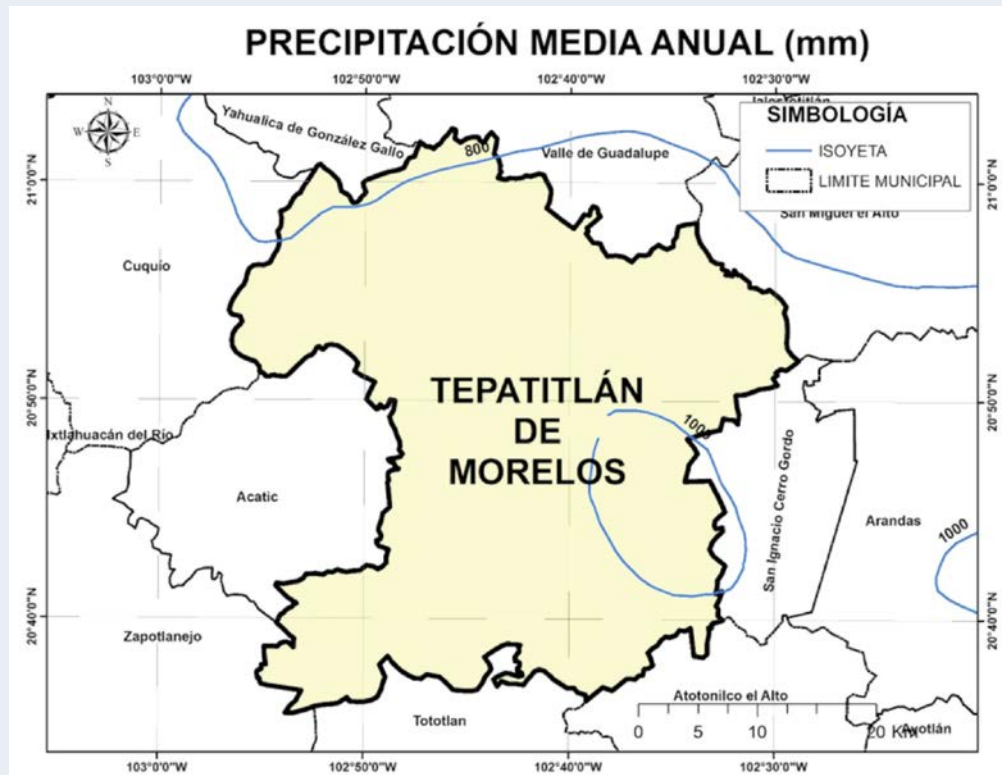


Figura 2.18. Precipitación media anual — municipio de Tepatitlán de Morelos. CEA Jalisco (2015).
Ficha Técnica Hidrológica.



Figura 2.19. Hidrografía — Subcuenca del Río Tepatitlán y corrientes principales. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del INEGI. Simulador de flujos de aguas de cuencas hidrológicas.



Figura 2.20. Regiones hidrológicas del municipio de Tepatitlán de Morelos. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica.



Figura 2.21. Cuencas hidrológicas — municipio de Tepatitlán de Morelos. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica.



Figura 2.22. *Ocupación territorial de las cuencas hidrológicas.* CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica.

Aprovechamientos de Aguas Superficiales en el Municipio de Tepatitlán de Morelos.			
Uso	Cantidad	Volumen (Mm3)	% (Volumen)
Agrícola	18	0.612685	1.97
Industrial	1	0.02754	0.09
Pecuario	14	0.114576	0.37
Público Urbano	92	30.193621	97.23
Servicios	5	0.106812	0.34
Total	130	31.055234	100.00

Figura 2.23. Aprovechamientos de aguas superficiales en el municipio. CEA Jalisco (2015). REPDA 2013. Ficha Técnica Hidrológica.

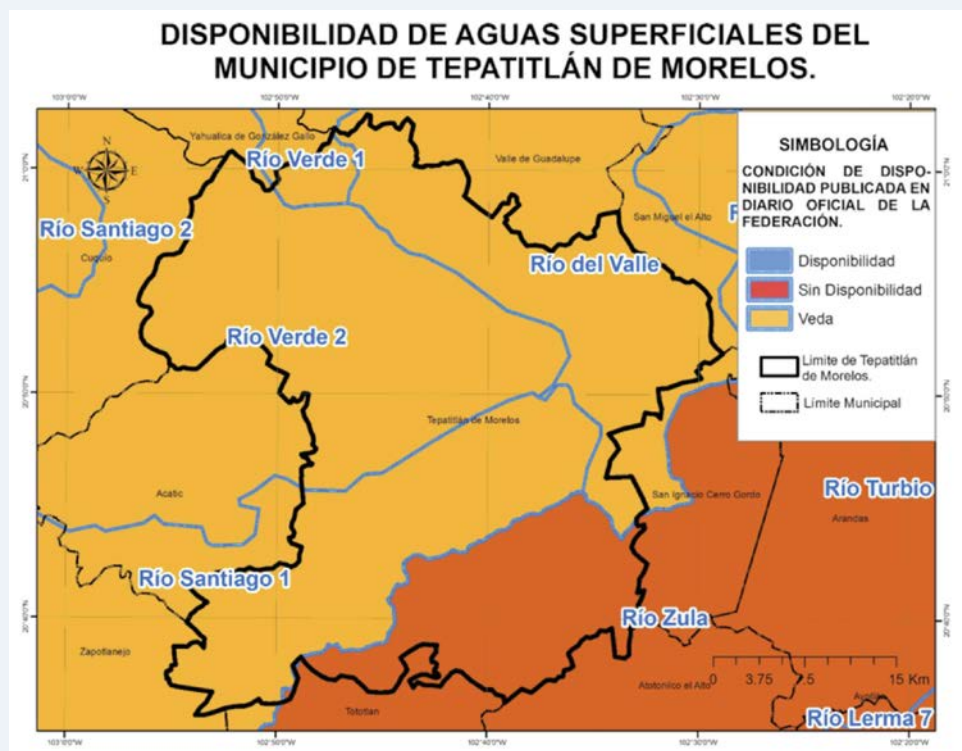


Figura 2.24. Disponibilidad de aguas superficiales — Estado de Jalisco. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos.

2.3.4.2 Agua Subterránea y Acuíferos

El municipio se encuentra en la zona de cinco acuíferos: Altos de Jalisco (29.79%), Tepatitlán (26.15%), Valle de Guadalupe (24.61%), Ocotlán (18.04%) y Yahualica (1.41%). El 98.4% de los acuíferos no tienen disponibilidad para nuevas concesiones (IIEG / CONAGUA, 2021). Déficits registrados (NOM-011-CNA-2000): Altos de Jalisco: -10.342 Mm³/año; Tepatitlán: -4.492 Mm³/año; Valle de Guadalupe: -3.245 Mm³/año; Ocotlán: -10.881 Mm³/año. El abastecimiento de agua potable del proyecto deberá realizarse exclusivamente a través de la red ASTEPA.

Acuífero	Ocupación (%)	Disponibilidad	Déficit (Mm ³ /año)
Altos de Jalisco	29.79%	Sin disponibilidad	-10.342
Tepatitlán	26.15%	Sin disponibilidad	-4.492
Valle de Guadalupe	24.61%	Sin disponibilidad	-3.245
Ocotlán	18.04%	Sin disponibilidad	-10.881
Yahualica	1.41%	Variable	N/D

Cuadro 2.2. Acuíferos del municipio de Tepatitlán de Morelos y disponibilidad de agua subterránea. Elaboración propia con base en IIEG y CONAGUA (2021).



Figura 2.25. Ocupación territorial de los acuíferos en el municipio. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica.

Aprovechamientos de Aguas Subterráneas en el Municipio de Tepatitlán de Morelos.			
Uso	Cantidad	Volumen (Mm3)	% (Volumen)
Agrícola	616	50.4109	75.69
Doméstico	2	0.00219	0.00
Industrial	31	3.049712	4.58
Industrial y Servicios	1	0.045	0.07
Pecuario	39	1.64697	2.47
Pecuario e industrial	1	0.000547	0.00
Público Urbano	83	9.472524	14.22
Servicios	25	1.971598	2.96
Total	798	66.599441	100.00

Figura 2.26. Aprovechamientos de aguas subterráneas en el municipio. CEA Jalisco (2015). REPDA 2013.



Figura 2.27. Disponibilidad de aprovechamientos de aguas subterráneas. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos. / Grado de presión hídrica — CONAGUA 2010.

2.3.4.3 Saneamiento y Recursos Hídricos

El municipio cuenta con 3 plantas de tratamiento de aguas residuales que sanean 232.0 litros/segundo. La cobertura de saneamiento es del 74.7% (CEA Jalisco, 2015). El municipio alberga 1 área natural protegida (Barrancas de los Ríos Santiago y Verde: 1,709.40 ha = 1.2% del territorio) y 0.4% de humedales.

NÚMERO DE PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS		
SITUACIÓN	No. PTARs	GASTO DE DISEÑO (lps)
FUERA DE OPERACIÓN	0	0.0
EN OPERACIÓN	3	232.0
ESTABILIZACIÓN	0	0.0
REHABILITACIÓN	0	0.0
BAJA	0	0.0
ABANDONADA	0	0.0
TOTAL	3	232.0

REGISTRO DE PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

NOMBRE DE PLANTA	TIPO DE PROCESO	GASTO DE DISEÑO (LPS)	GASTO MEDIO DE OPERACIÓN (LPS)	SITUACIÓN
TEPATITLÁN DE MORELOS	FILTROS ROCIADORES (BIOFILTROS)	200	200	EN OPERACIÓN
RASTRO / CEINJURE	LODOS ACTIVADOS CONVENCIONAL	2	2	EN OPERACIÓN
CAPILLA DE GUADALUPE	SISTEMA DUAL FILTROS ROCIADORES (BIOFILTROS) CON LODOS ACTIVADOS	30	30	EN OPERACIÓN

COBERTURA DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

AL 31 DE AGOSTO DE 2015

	No. Localidades	Población	Gasto Generado (lps)	Gasto Tratado (lps)	No. PTARs en Operación	Cobertura de Saneamiento %
Localidades Urbanas (mayor o igual a 2,500 habitantes)	4	114,520	273.6	232.0	3	84.8
Localidades Rurales (menor a 2,500 habitantes)	326	21,603	36.8	0.0	0	0.0
TOTAL	330	136,123	310.4	232.0	3	74.7

Figura 2.28. Plantas de tratamiento de aguas residuales en el municipio. CEA Jalisco (2015). Ficha Técnica Hidrológica.

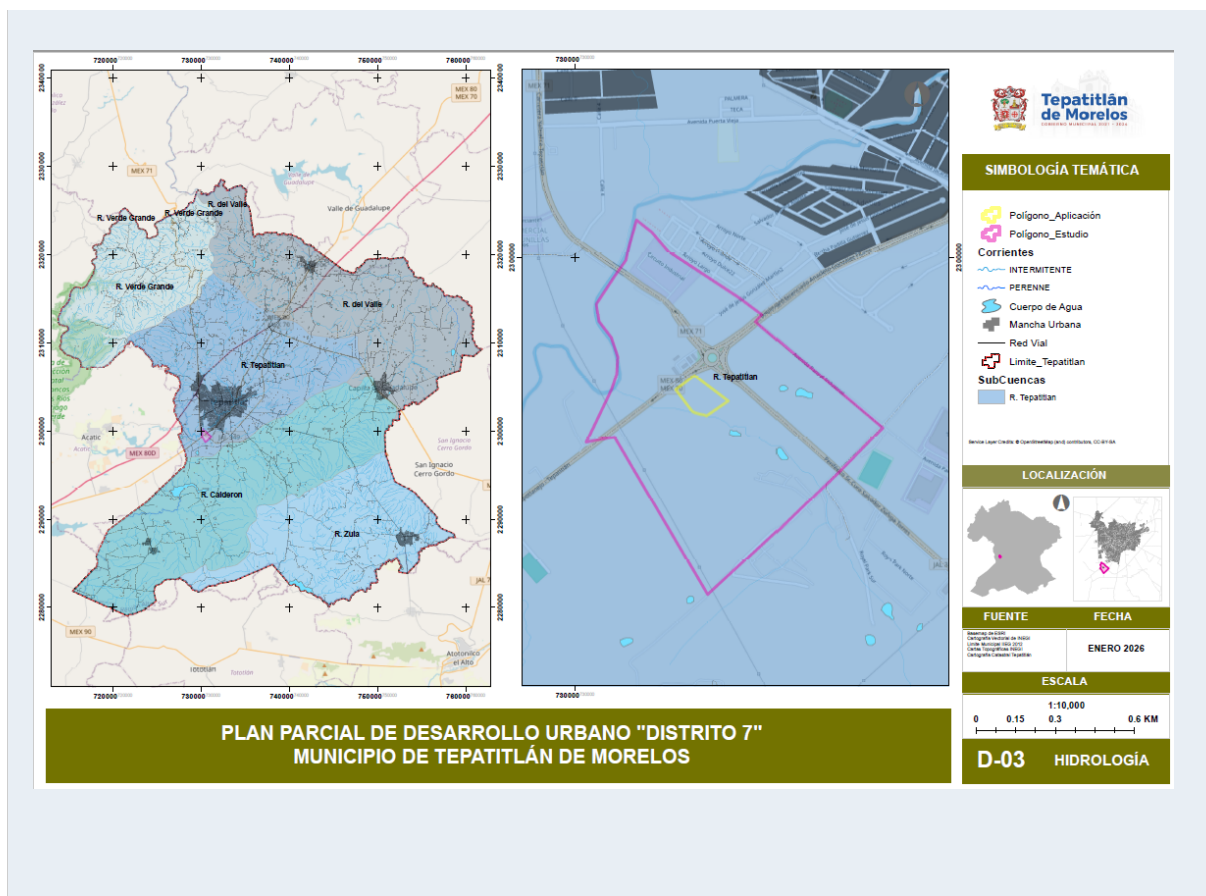


Figura 2.29. Hidrología superficial — drenaje superficial del área de estudio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). INEGI — Simulador de flujos de cuencas hidrológicas.

2.3.5 Uso de Suelo y Vegetación Actual

El uso de suelo predominante en el municipio es el agrícola de temporal (64.13% / 890.09 km²). La cobertura agropecuaria total alcanza el 78.01%. En el área de aplicación el uso de suelo es urbano consolidado: Comercios y Servicios Regionales (SR), sin cubierta vegetal forestal ni especies protegidas (INEGI Serie VII).

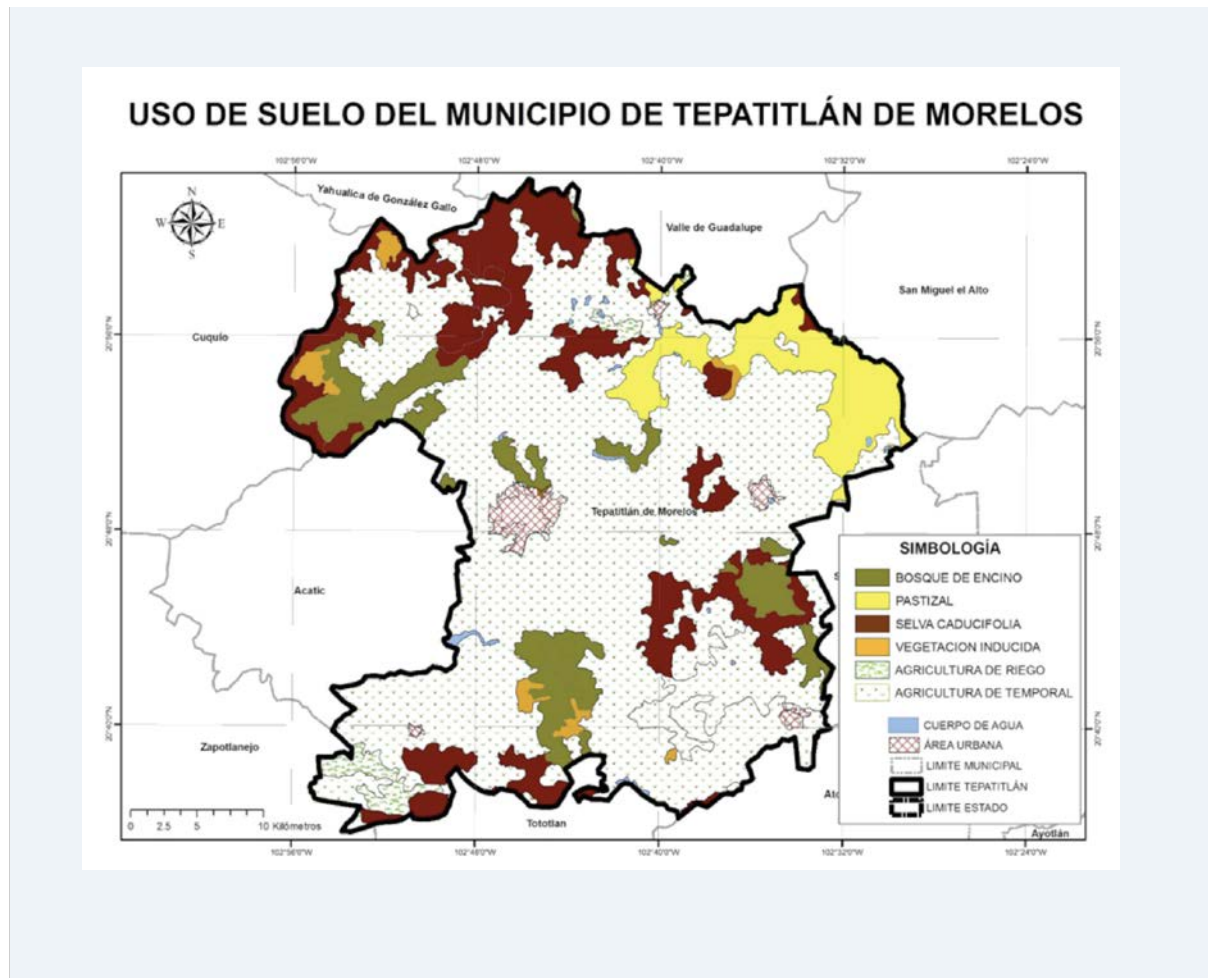


Figura 2.30. *Uso de suelo y vegetación — municipio de Tepatitlán de Morelos.* INEGI (1998). Serie VII uso de suelo y vegetación. CEA 2015.

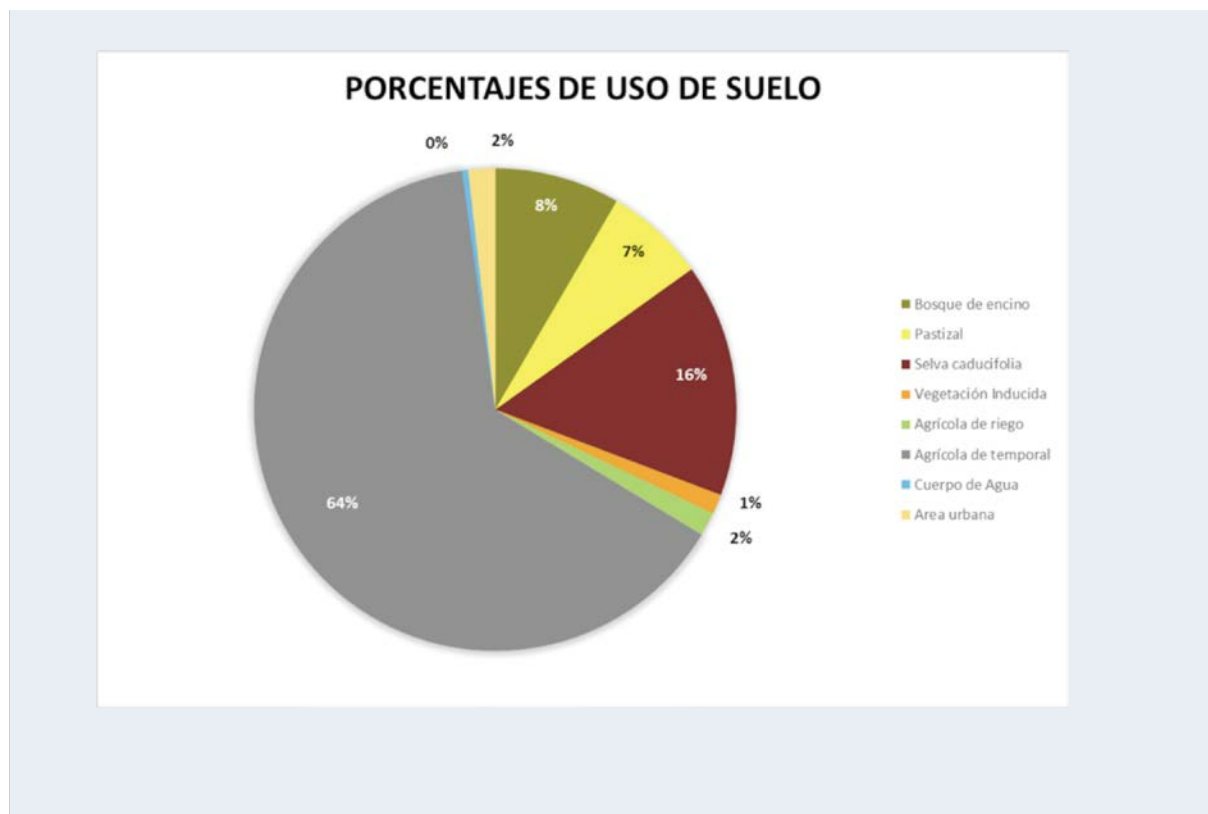


Figura 2.31. Porcentajes de uso de suelo — municipio de Tepatitlán de Morelos. INEGI (1998). Serie VII. CEA 2015.

Uso de suelo	Superficie (km²)	Porcentaje (%)
Agrícola de temporal	890.09	64.13
Selva caducifolia	217.16	15.65
Bosque de encino	116.66	8.40
Pastizal	93.15	6.71
Área urbana	25.06	1.81
Agrícola de riego	22.07	1.59

Uso de suelo	Superficie (km²)	Porcentaje (%)
Vegetación inducida	18.33	1.32
Cuerpo de agua	5.48	0.39

Cuadro 2.3. Usos de suelo existentes en el municipio de Tepatitlán de Morelos. Elaboración propia con datos de INEGI (1998).

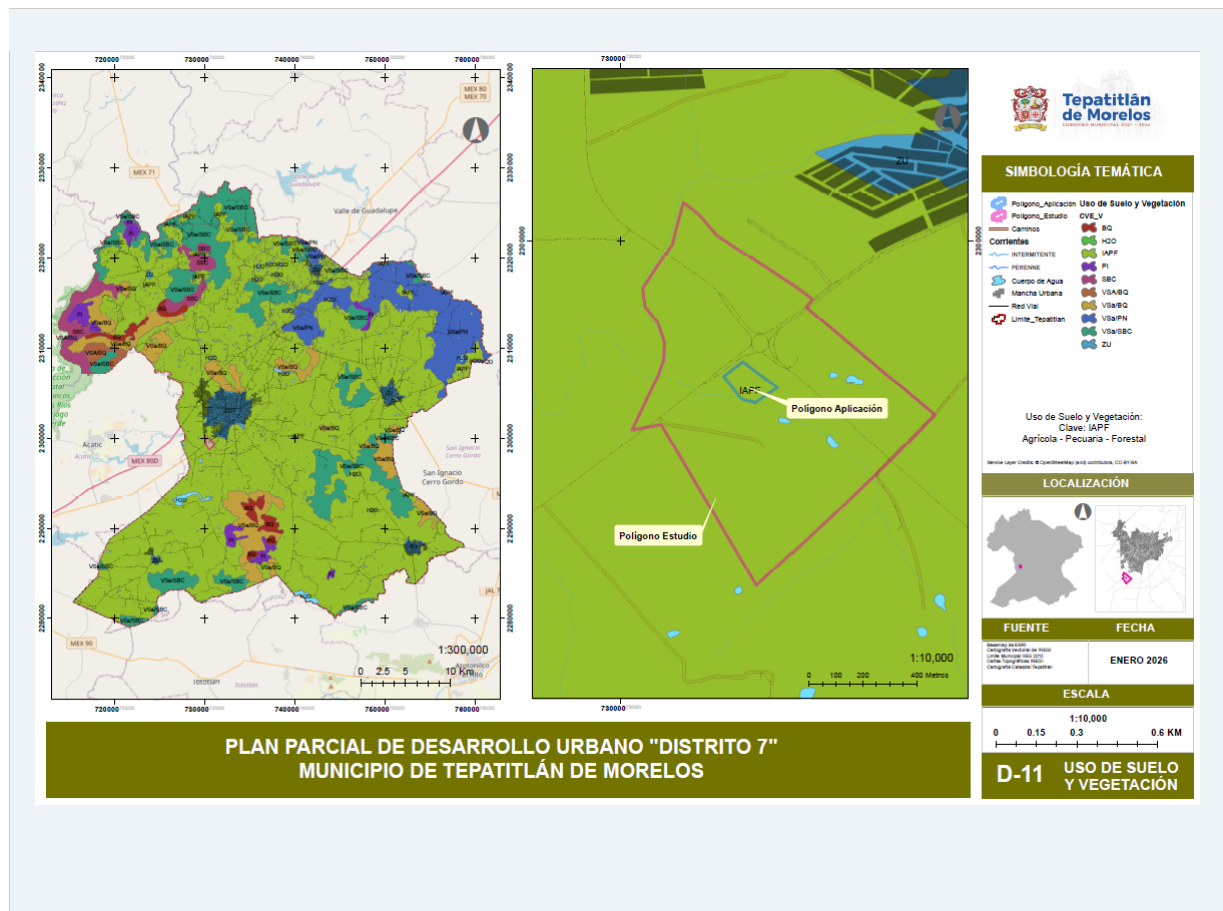


Tabla 4 Diversidad Ecosistémica		
Tepatitlán de Morelos, Jalisco		
índice	Cantidad	Comentarios
Inverso de Simpson	0.56	Valor entre más cercano a 1, mayor diversidad ecosistémica de coberturas de uso de suelo y vegetación.
Shannon	1.36	El valor varía entre 0.5 y 5. Valor normal entre 2 y 3, valores superiores a 3 son altos en diversidad, valores por debajo de 2 es baja diversidad de ecosistemas.
Equitatividad de Shannon	0.55	Se acerca a 0 cuando una cobertura domina y se acerca a 1 cuando comparten abundancia las coberturas.
índice	%	Cobertura
Dominancia	64.8	Agricultura de temporal anual
Fuente: IIEG, 2021		

Figura 2.33. *Diversidad ecosistémica — municipio de Tepatitlán de Morelos.* IIEG (2021). Diversidad de ecosistemas. Gobierno del Estado de Jalisco.

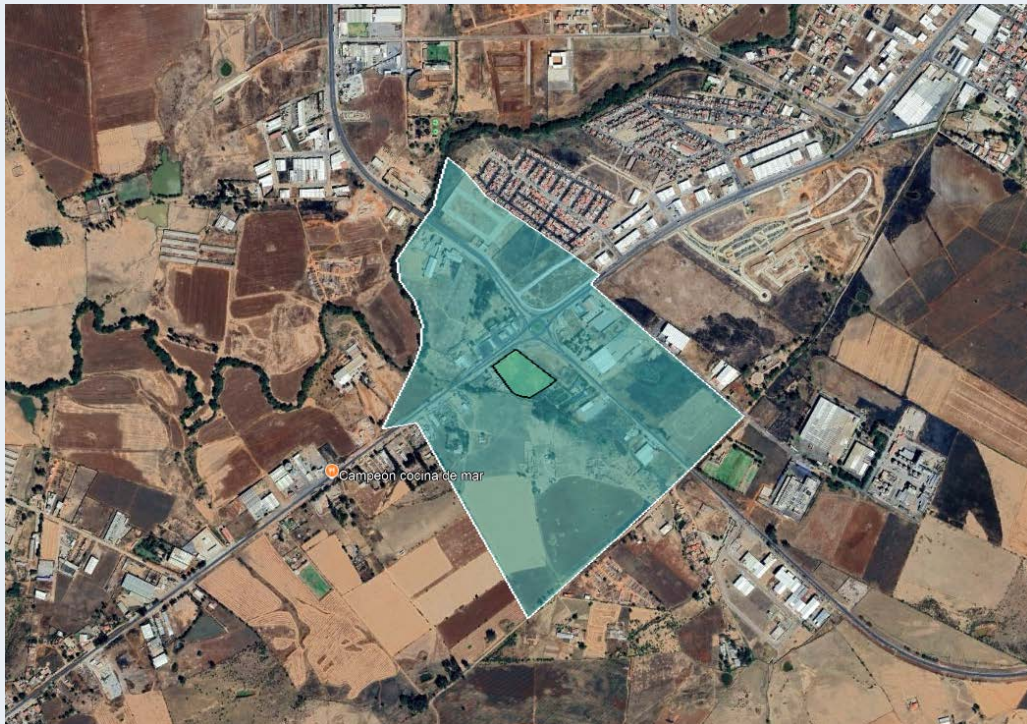


Figura 2.34. *Vista aérea del área de aplicación — estado actual.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Levantamiento topográfico enero 2026 / Google Earth referencia.

2.3.6 Edafología

El suelo predominante en el municipio es el Luvisol (45.8%), de textura arcillosa, color rojizo-amarillento, con alta susceptibilidad a la erosión. En el área de estudio se identifican dos unidades: (a) Luvisol Crómico (LVcr): acumulación de arcilla, puede favorecer inundaciones con mal drenaje; y (b) Phaeozem (PH): horizonte superficial oscuro, alta materia orgánica, buena drenabilidad, considerado apto para el desarrollo urbano.

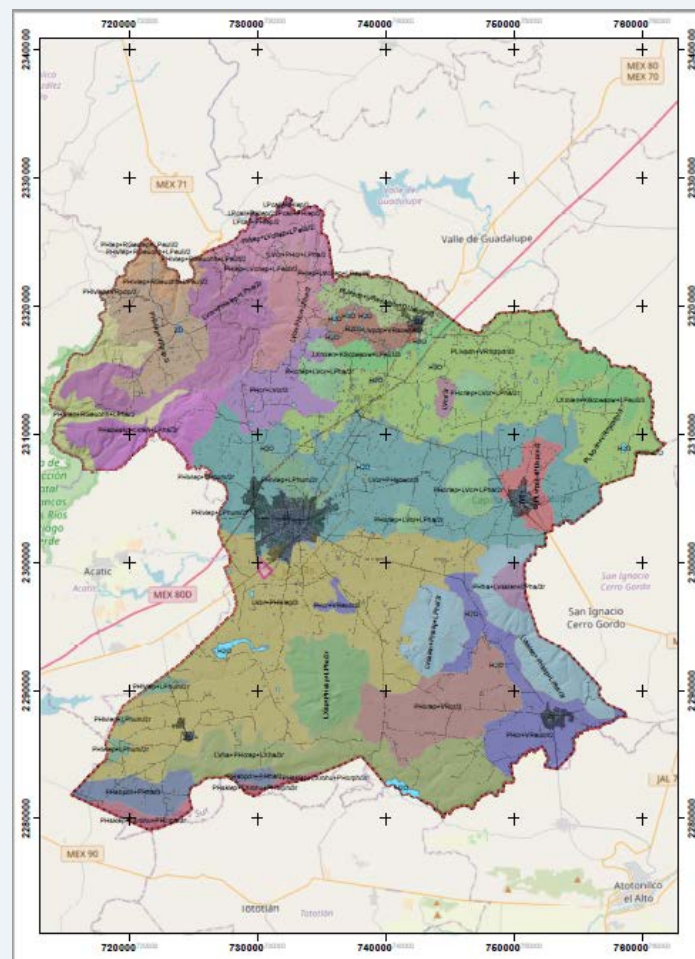


Figura 2.35. Carta edafológica — municipio de Tepatitlán de Morelos. IMPLAN Tepatitlán (2024). Carta Edafológica. / Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de la Carta Edafológica de INEGI.

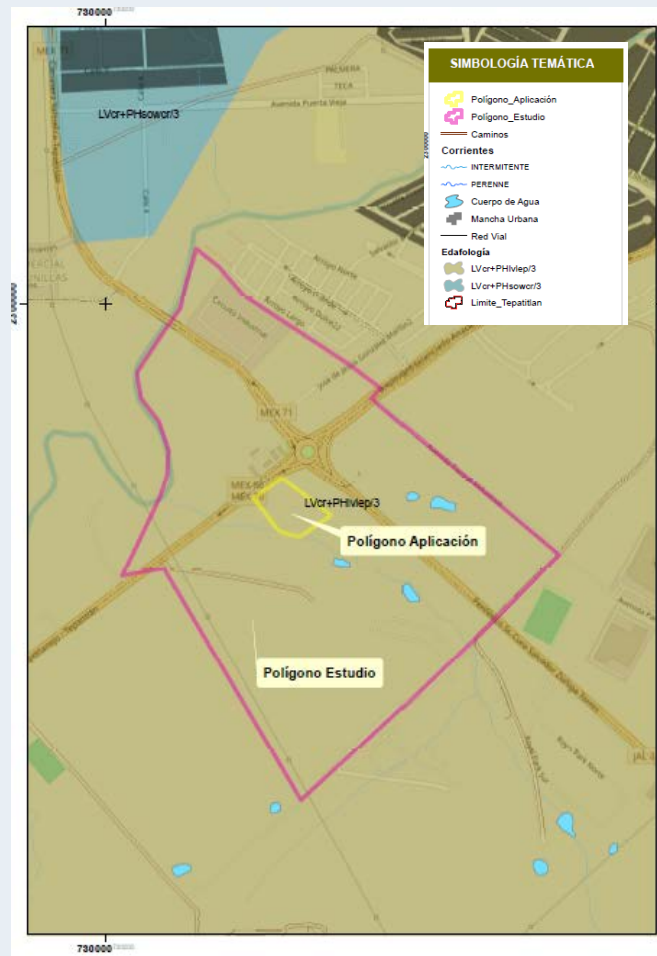


Figura 2.36. Edafología — área de estudio y de aplicación. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de la Carta Edafológica de INEGI.

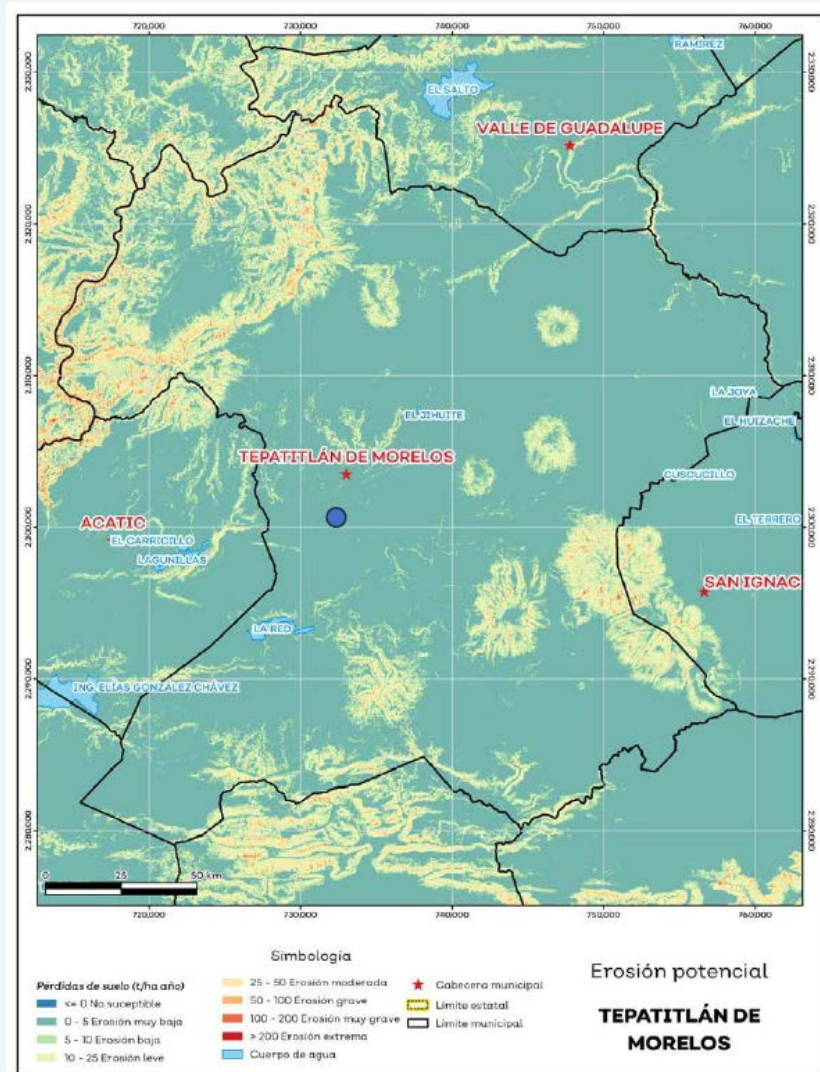


Figura 2.37. Erosión potencial — municipio de Tepatitlán de Morelos. IIEG (2022) con base en datos de precipitación del SMN 1882–2019, Modelo Digital de Elevaciones INEGI 2013, FAO 2003.

2.3.7 Geología

La región presenta geología dominada por sierras de composición riolítica y mesetas lávicas basálticas del Terciario Superior. No se identificaron fallas geológicas activas ni riesgo de licuación en el área de aplicación. El estudio de mecánica de suelos (ALSA Ingeniería, Informe dparqindist7epaN_03-26, 2026) documenta capacidades portantes adecuadas para edificaciones de uno a tres niveles (ver Anexo D).

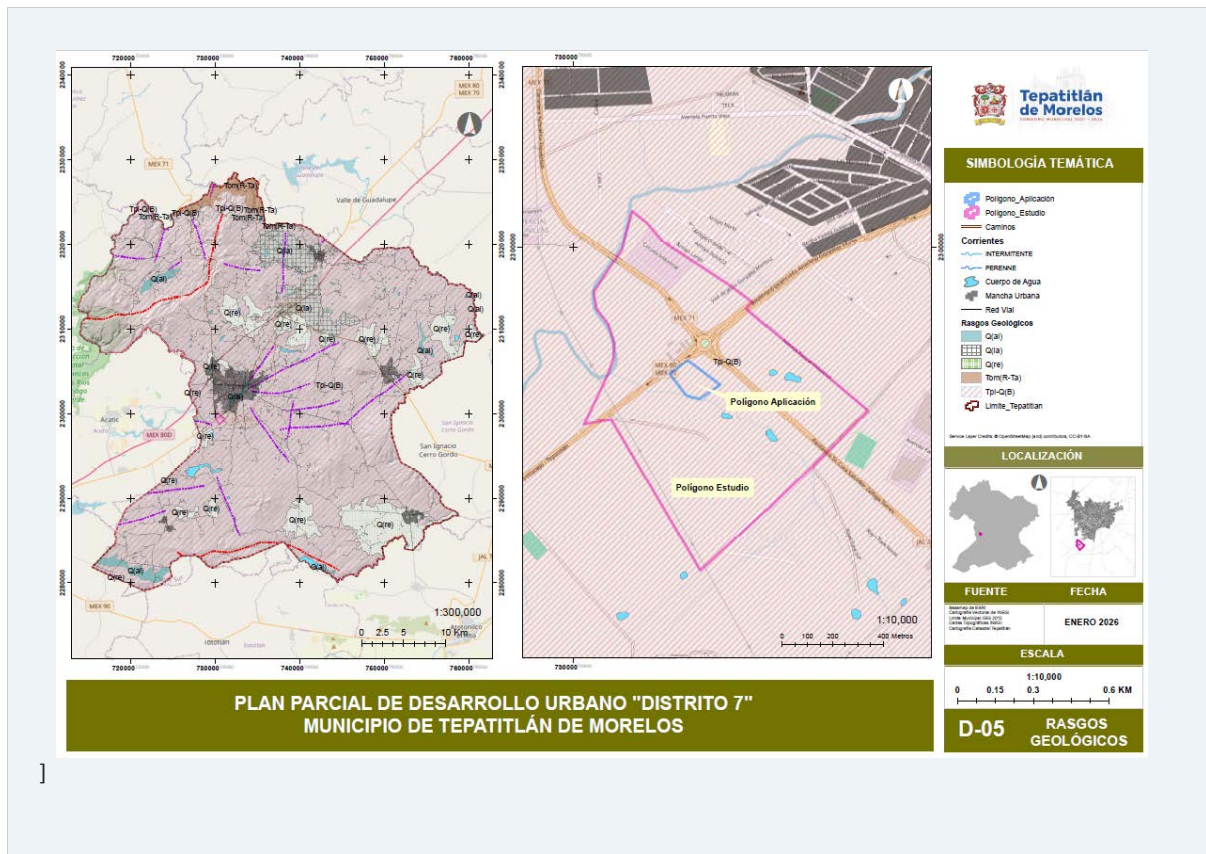


Figura 2.38. Geología — grupos de suelo y litología del área de estudio. INEGI (1988). Carta Geológica. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con basemap ESRI.

2.3.8 Uso Potencial del Suelo

Conforme al PMDU 2024, el uso potencial del suelo en la zona del área de aplicación es Comercios y Servicios de mayor intensidad que el SR actualmente autorizado, lo que sustenta la solicitud de cambio a CSC3, CSC4. El INEGI clasifica el entorno inmediato como área de agricultura mecanizada continua; sin embargo, al interior de los predios el uso es urbano consolidado con vocación comercial-servicios.

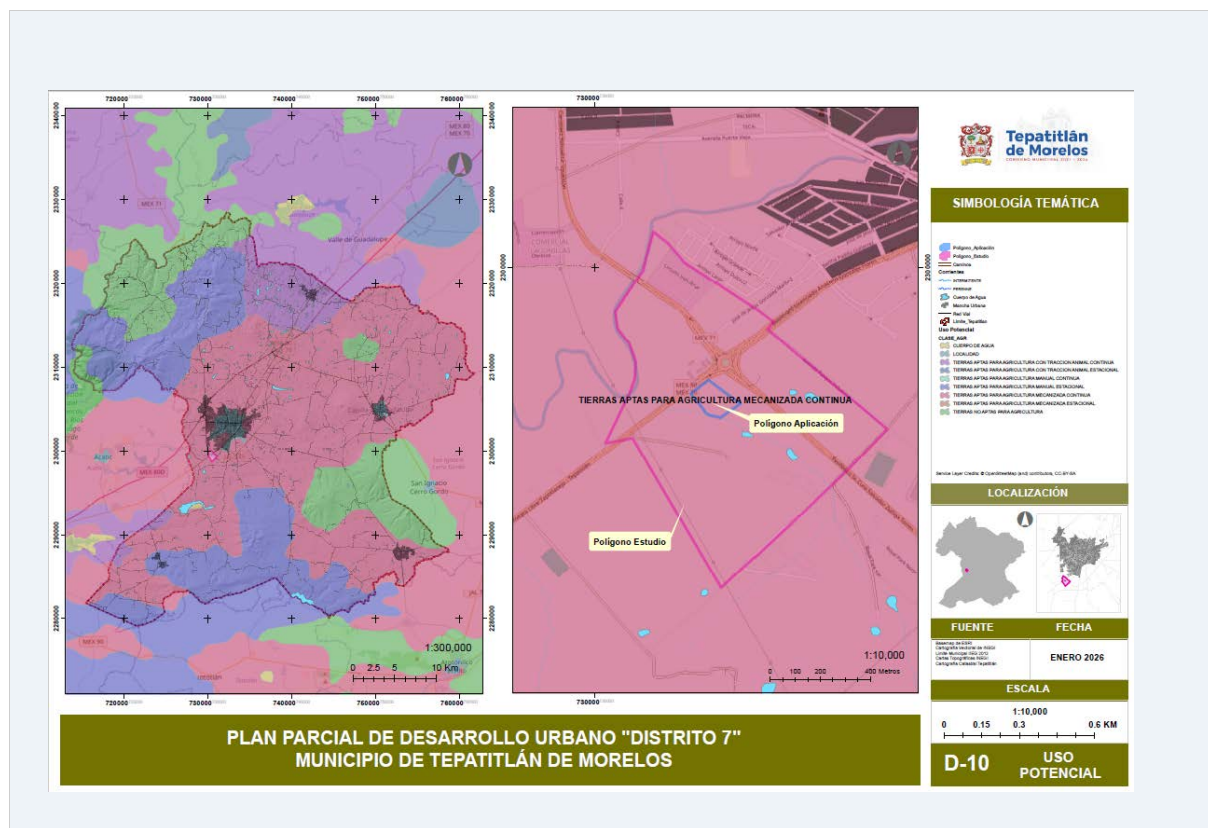


Figura 2.39. *Uso potencial del suelo — área de estudio.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de INEGI.

2.3.9 Inventario de Vegetación

El inventario de vegetación (levantamiento de campo y recorrido visual, enero 2026) identificó vegetación urbana ornamental de baja altura en el entorno del predio. No se registró presencia de vegetación nativa de importancia ecológica, ejemplares forestales sujetos a protección especial ni especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

2.3.10 Flora y Fauna

La flora municipal se caracteriza por encinos, cedros y pinos en las partes altas, y vegetación de galería en ríos y arroyos. En la zona urbana del área de aplicación no se identificaron especies de flora silvestre con valor de conservación. La fauna es peridoméstica (aves, reptiles) sin registros de especies endémicas o en riesgo.

2.3.11 Aspectos Ambientales Relevantes

Los aspectos ambientales más relevantes para el área de aplicación son:

- Sobreexplotación de acuíferos: abastecimiento de agua potable exclusivamente a través de la red ASTEPA.
- Contaminación del Río Tepatitlán: prioridad ambiental más urgente del municipio (calificación 4.6/5 en PMDyG 2024–2027); todas las instalaciones deberán conectarse a la red de alcantarillado de ASTEPA.
- Gestión de residuos sólidos: el municipio genera ~140 toneladas/día; los locatarios deberán cumplir el programa municipal de separación en la fuente.
- Cambio climático: tasa de crecimiento de GEI de 4.11%/año; las edificaciones deberán incorporar medidas de eficiencia energética conforme al PAC Tepatitlán 2024.
-



Figura 2.40. Estudio solar — orientación e incidencia solar en el área de aplicación. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). SunEarthTools.

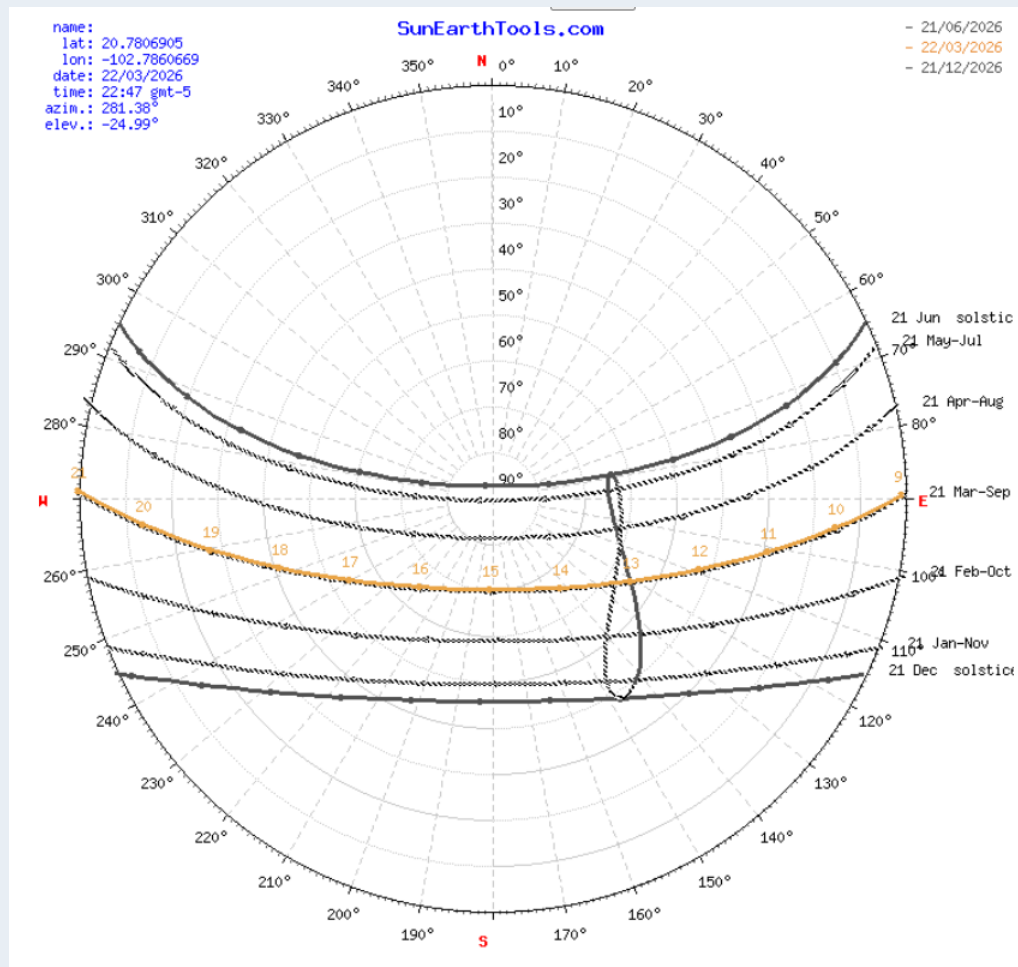
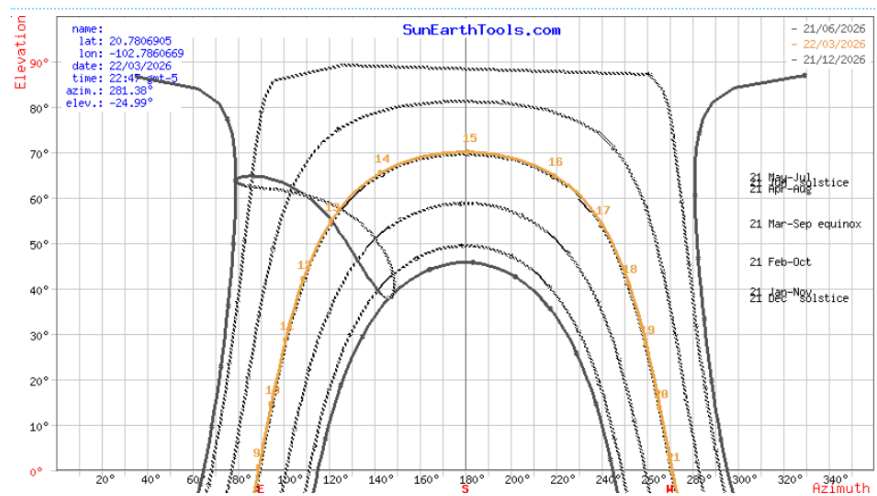


Figura 2.41. Gráfica de asoleamiento — Tepatitlán de Morelos. SunEarthTools (2026).



2.3.12 Exclusión de Terrenos Forestales (LGDFS Art. 97)

Verificación de exclusión de terrenos forestales — Criterio SEMADET 2.2.3

Los predios R017208 y R017209 "Plan de Adobes" se ubican en zona urbana consolidada de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos.

Los predios **NO presentan cobertura forestal ni han sido afectados por incendio, tala o desmonte en los últimos 20 años** contados desde la fecha de elaboración del presente instrumento (enero 2026). Acreditado por: (a) uso de suelo SR en el PMDU 2024; (b) levantamiento topográfico enero 2026 sin cubierta forestal; (c) cartografía INEGI Serie VII. En consecuencia, no se requiere tramitar cambio de uso de suelo forestal conforme al Art. 97 de la LGDFS.

2.3.13 Síntesis del Medio Natural

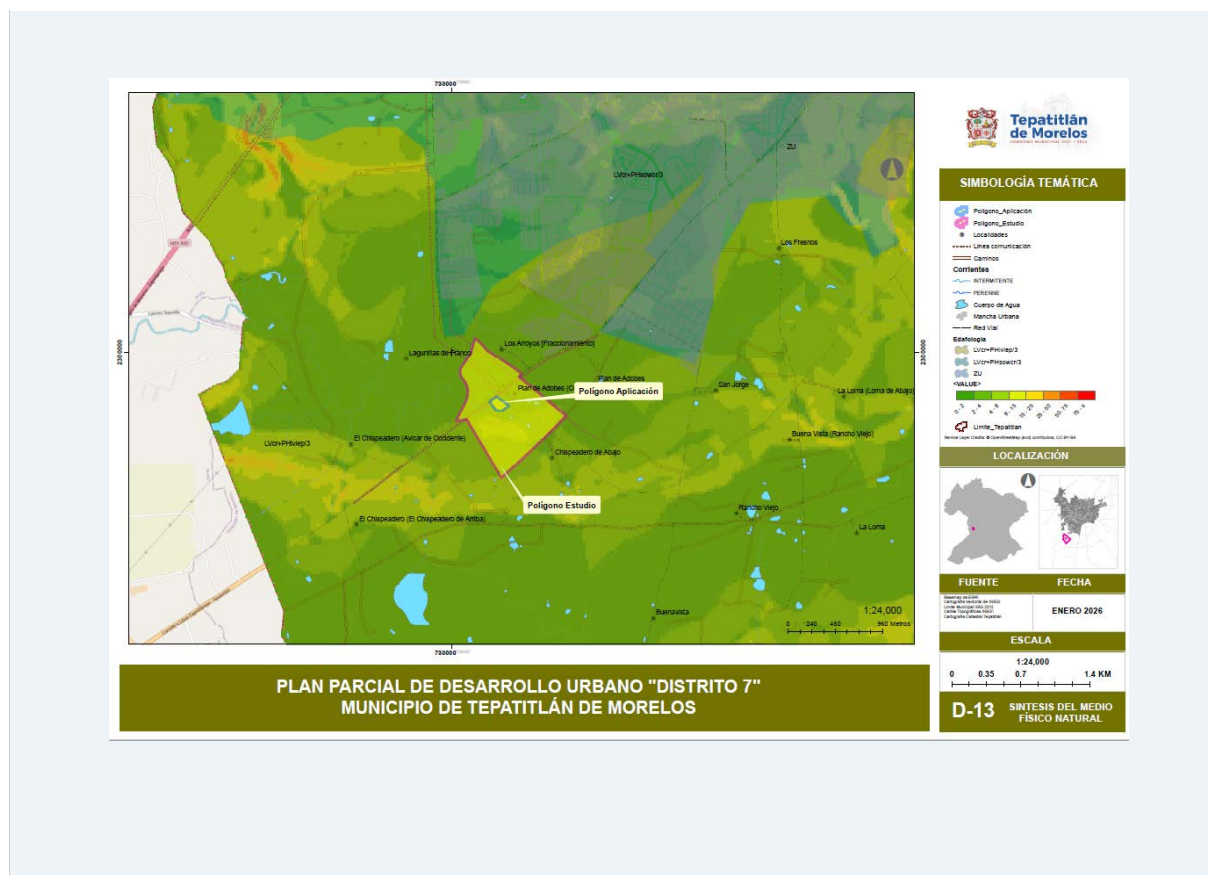


Figura 2.42. Síntesis del medio físico natural — área de estudio y de aplicación. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Cartografía integrada: clima, topografía, hidrología, edafología, riesgos.

Variable	Condición en el área de aplicación	Implicación para el Plan Parcial
Clima	Semicálido semihúmedo — ACw1. T° media 19.3°C. Precipitación 854.9 mm/año	Diseño de infraestructura pluvial para eventos máximos; ventilación natural en edificaciones
Topografía	Zona plana (pendiente < 2%). Altitud ~1,760 msnm	Sin restricciones topográficas para edificación ni para infraestructura
Hidrología	Sin corrientes superficiales activas en el predio. Subcuenca Río Tepatitlán	Diseño adecuado de drenaje pluvial; conexión obligatoria a red ASTEPA
Agua subterránea	4 acuíferos sobreexplotados. Sin disponibilidad para nuevas concesiones	Suministro exclusivo mediante red ASTEPA; prohibición de extracción subterránea
Suelo	Luvisol crómico + Phaeozem. Textura fina-media. Apto para edificación	Estudio de mecánica de suelos para diseño de cimentaciones (Anexo D)
Vegetación	Área urbana consolidada. Sin vegetación forestal ni especies protegidas	No se requiere trámite de cambio de uso de suelo forestal (LGDFS Art. 97)
Riesgos naturales	Riesgo de inundación nivel bajo. Sin fallas activas. Sin riesgo de licuación	Diseño de infraestructura pluvial con criterios de resiliencia; estudio de suelos

Cuadro 2.4. Síntesis del análisis del medio físico natural — área de aplicación, Plan de Adobes.

Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

2.4 Medio Físico Transformado

2.4.1 Estructura Urbana del Área de Aplicación

El área de aplicación se ubica dentro del continuo urbano consolidado de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos. Predios "Plan de Adobes" presenta una mezcla de usos comerciales, de servicios y habitacionales. La estructura urbana circundante está definida por la carretera federal 080, el nodo vial "Glorieta del Huevo", vialidades pavimentadas que articulan el área con el sistema vial del centro de población. El crecimiento urbano 2000–2020 fue del 105%: de 1,067.87 ha a 2,195.26 ha, frente a un crecimiento poblacional de solo 33% en el mismo período, generando vacíos intraurbanos y déficit de infraestructura (PMDU 2024; IMPLAN 2025).

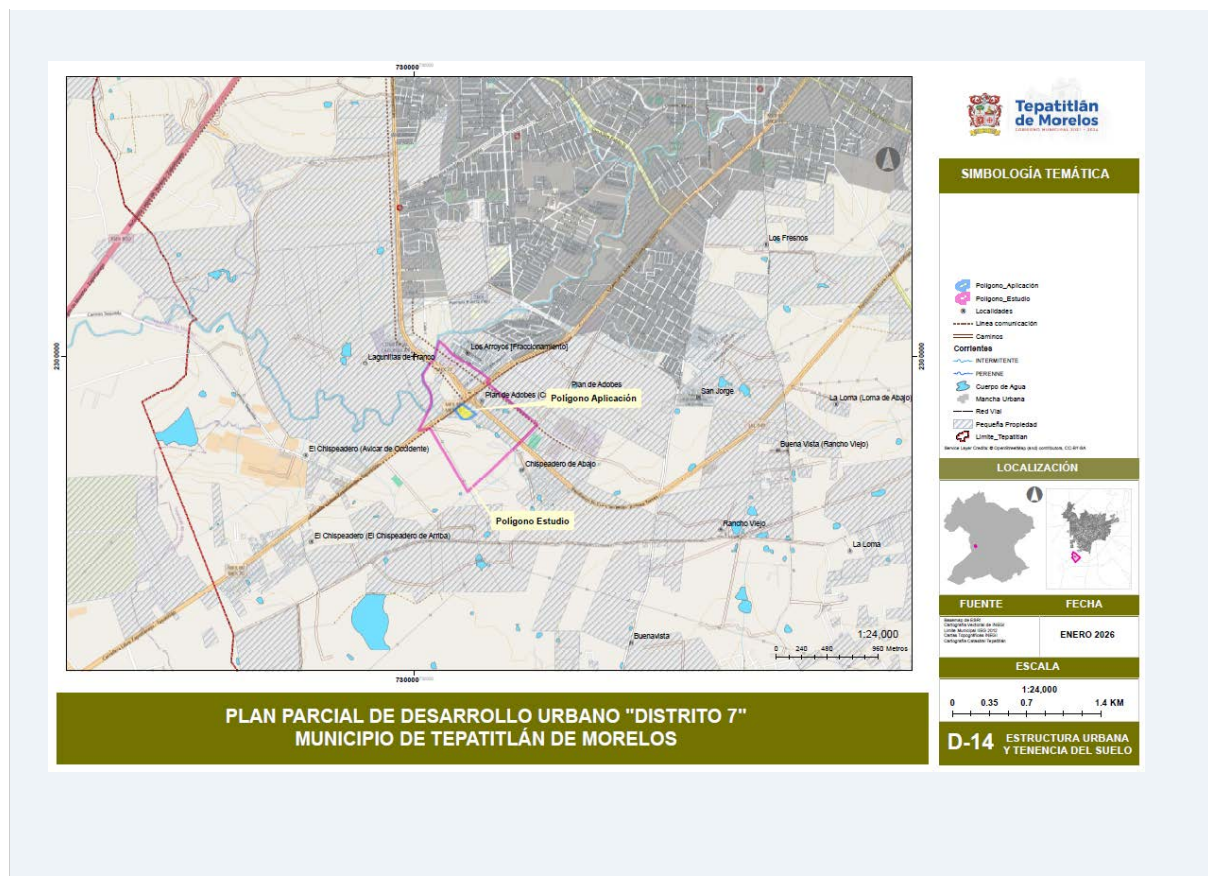


Figura 2.43. Estructura urbana — área de aplicación en el contexto del centro de población.

Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del PMDU 2024 y PDUCP.

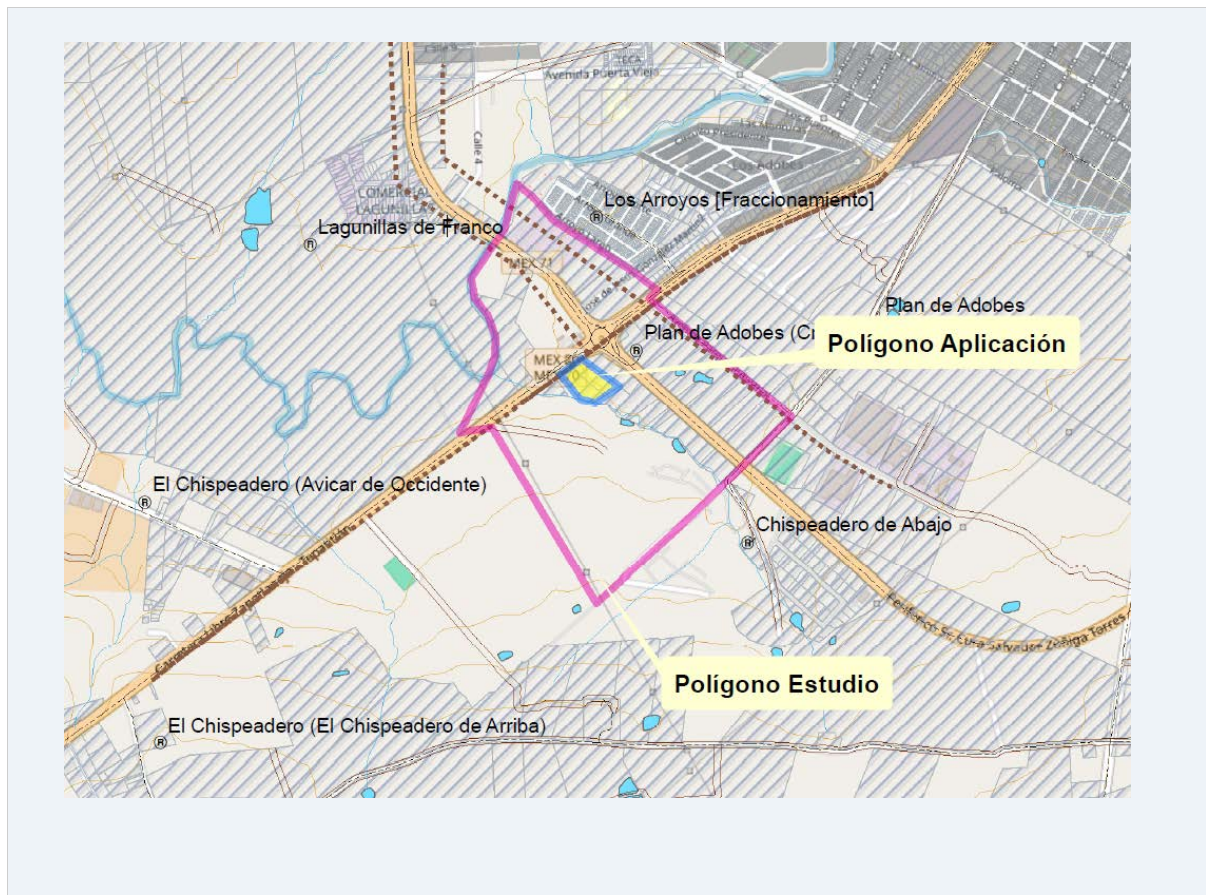


Figura 2.44. Estructura urbana en el contexto del área de estudio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del PMDU 2024, INEGI (2020) y basemap ESRI.

2.4.2 Estado Actual de Zonas, Predios y Aprovechamiento Predominante

Los predios R017208 y R017209 presentan uso actual de Comercios y Servicios Regionales (SR) conforme al Reglamento de Zonificación Municipal (Cuadro 40). El predio rústico denominado "Plan de Adobes" tiene infraestructura de servicios básicos conectada a las redes municipales. No se identificaron construcciones existentes que impliquen demolición mayor, ni afectaciones por servidumbres de infraestructura especial.



Figura 2.45. *Uso actual del suelo — área de aplicación y entorno inmediato.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del PMDU 2024 y Visor Urbano Tepatitlán.



Figura 2.46. Fotografías de campo — estado actual del predio y entorno urbano. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Levantamiento fotográfico enero 2026.

2.4.3 Superficie y Porcentaje Respecto al Total del Área de Aplicación

Predio / Zona	Cuenta predial	Superficie registral (m ²)	Superficie topográfica (m ²)	% del total
Predio 1	R017208	7,770.00	-	49.43%
Predio 2	R017209	7,769.00	-	49.43%
Diferencia topografía–registro	—	—	~182.62	1.16%
TOTAL ÁREA DE APLICACIÓN	R017208 + R017209	15,539.00	15,721.6218	100%

Cuadro 2.5. Superficie del área de aplicación por predio — Predios "Plan de Adobes". Elaboración propia con base en catastro municipal y levantamiento topográfico (Prisma Urbanismo, 2026).

2.4.4 Régimen de Tenencia de la Tierra

El régimen de propiedad de los predios es de pequeña propiedad privada. Titular registral: Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R. (con cláusula de beneficiario). Folio electrónico RPP: 5007846. Escritura Pública No. 5300, Fedatario: Lic. Luis Gerardo Sandoval Fernández, Guadalajara, Jalisco. Fecha de inscripción: 15 de abril de 2025. No existen litigios, gravámenes ni hipotecas (ver Anexo A).

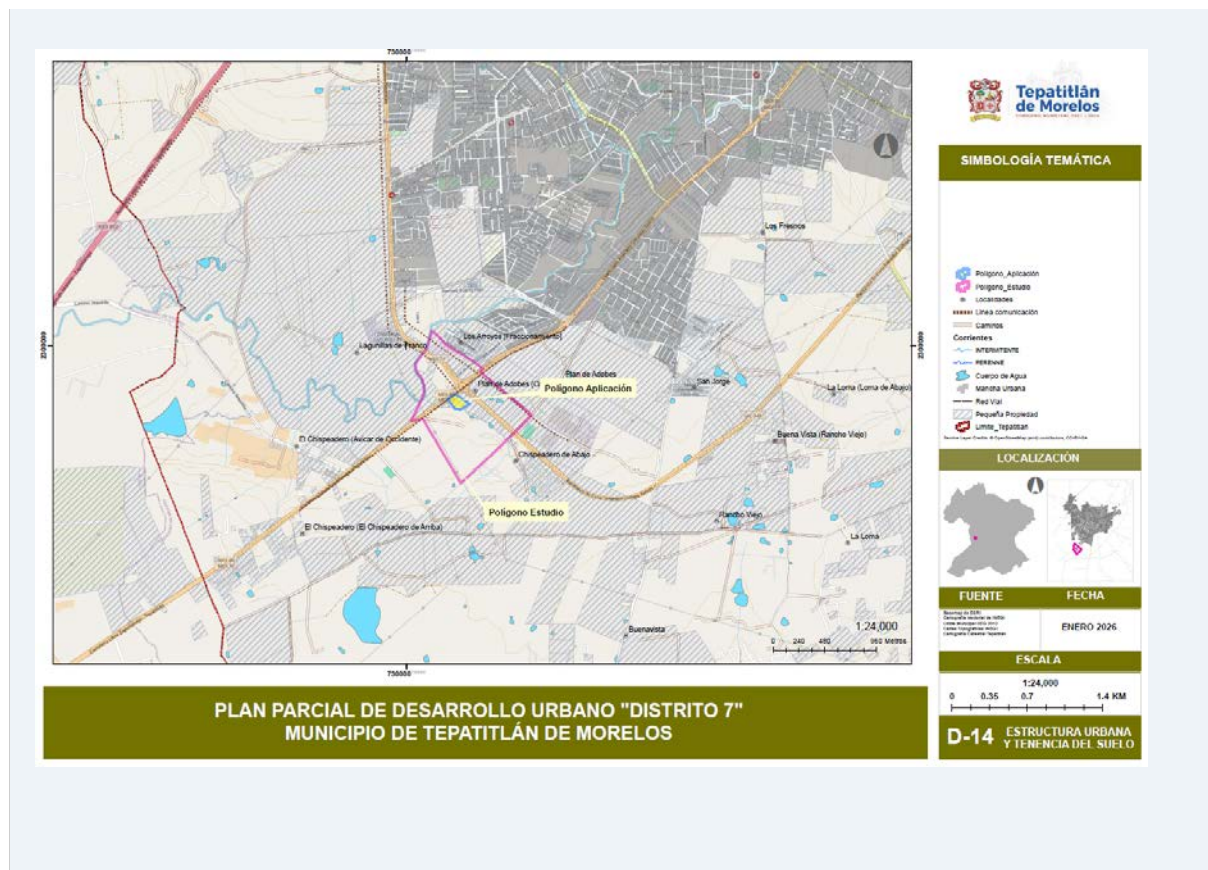


Figura 2.47. Tenencia del suelo — área de estudio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de Catastro Municipal.

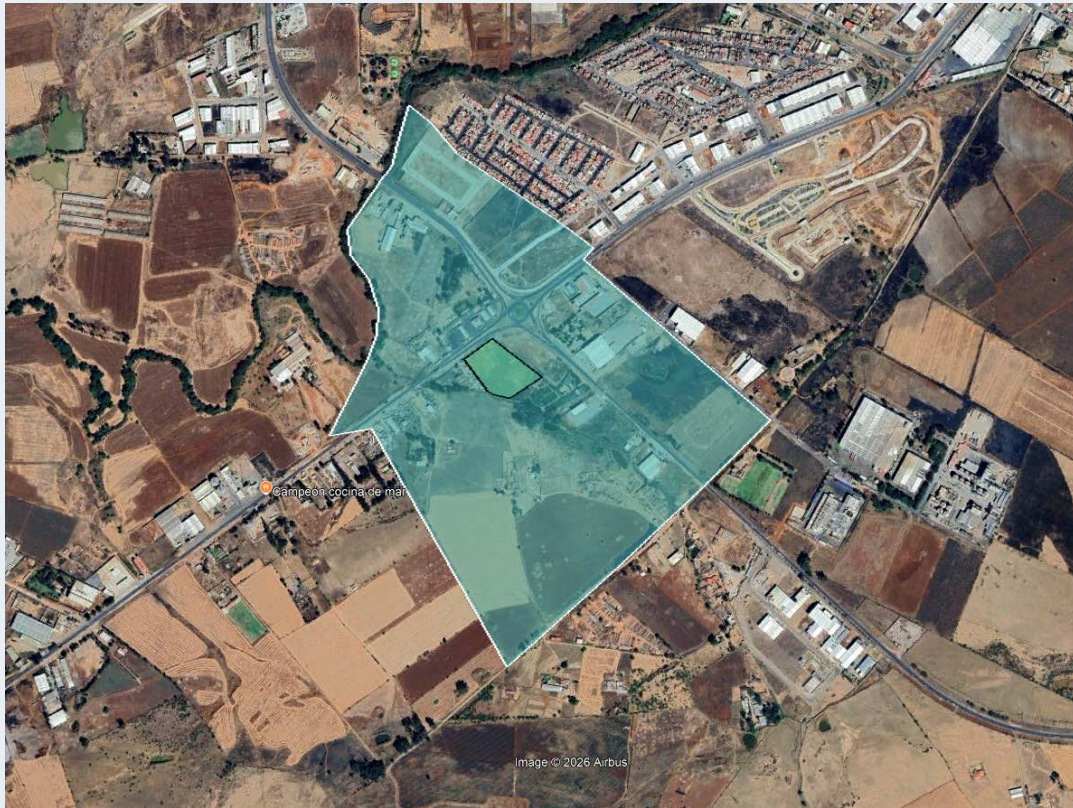


Figura 2.48. *Delimitación del área de estudio y de aplicación.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Folio RPP 5007846.

2.4.5 Peligros y Riesgos

El análisis de riesgos se realizó con base en el Atlas de Riesgos Municipal de Tepatitlán, CENAPRED e IIEG.

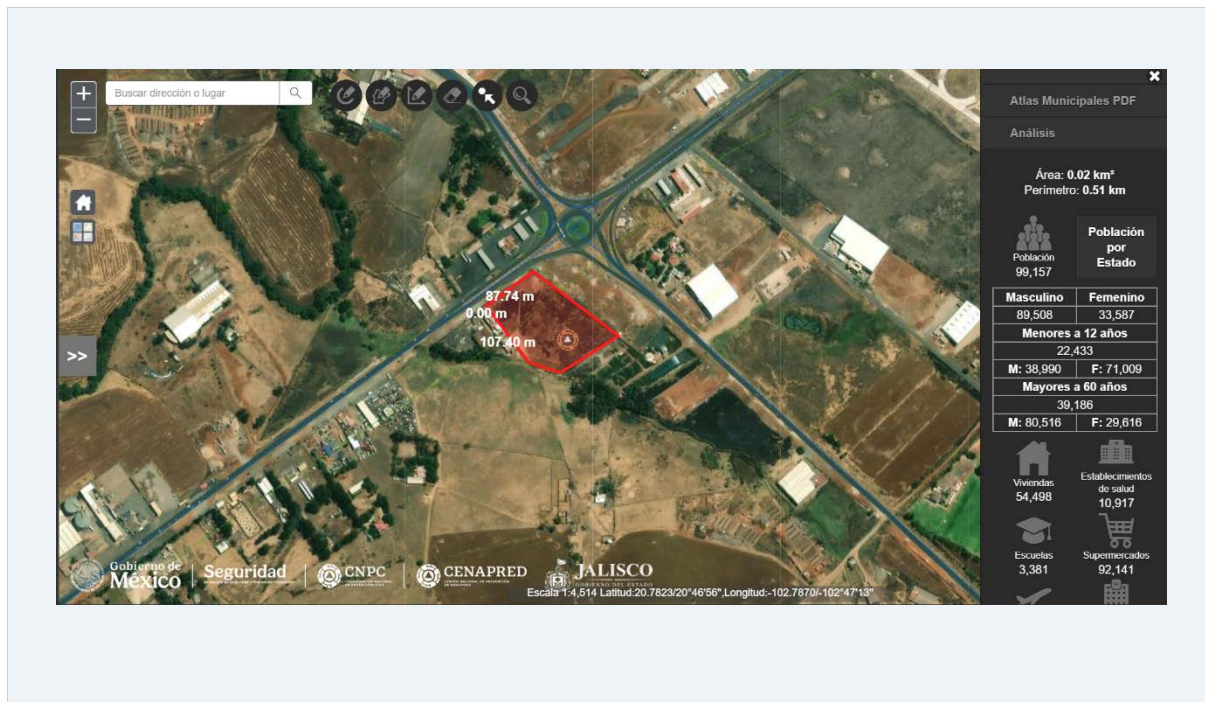


Figura 2.50. Atlas Integral de Peligros y Riesgos del Estado de Jalisco — área de estudio. CENAPRED / CNPC / Gobierno de Jalisco. Atlas Integral de Peligros y Riesgos del Estado de Jalisco.

2.4.5.1 Fenómenos Geológicos

Los riesgos geológicos municipales son fracturas geológicas y deslaves, localizados en fraccionamientos al nororiente y suroriente de la ciudad (FOVISSTE Doctores, Bugambillas, Juan Pablo II, Prados del Roble, Las Águilas) y en áreas contiguas al cauce del Río Tepatitlán. El área de aplicación no se ubica en ninguna de estas zonas de riesgo. No se identificó licuación posible.

2.4.5.2 Fenómenos Hidrometeorológicos

Riesgo de inundación de nivel bajo. Causas antrópicas principales: modificación de usos de suelo, deforestación, estrangulamiento de cauces y ubicación de asentamientos en zonas bajas de microcuencas. El diseño del sistema de drenaje pluvial superficial deberá garantizar el desalojo de escorrentías.

2.4.5.3 Fenómenos Químico-Tecnológicos

Se identifican gasolineras y distribuidoras de gas LP en el entorno del área de aplicación. El vertedero "San Bartolo" (~6 km) genera riesgo sanitario-ambiental por lixiviados y gases.

2.4.5.4 Fenómenos Sanitario-Ambientales

Principales riesgos: contaminación del Río Tepatitlán (prioridad 4.6/5, PMDyG 2024–2027); contaminación del suelo y acuíferos por el vertedero "San Bartolo"; emisiones vehiculares, quemas agrícolas y emisiones industriales. Todas las edificaciones del área de aplicación deberán conectarse obligatoriamente a la red de alcantarillado del ASTEPA.

2.4.5.5 Fenómenos Socio-Organizativos

Accidentes y congestión de tráfico urbano; interrupción de servicios de atención médica; concentraciones masivas en eventos religiosos, culturales y comerciales. No se identifican condiciones de vulnerabilidad social específica diferenciada en el área de aplicación.

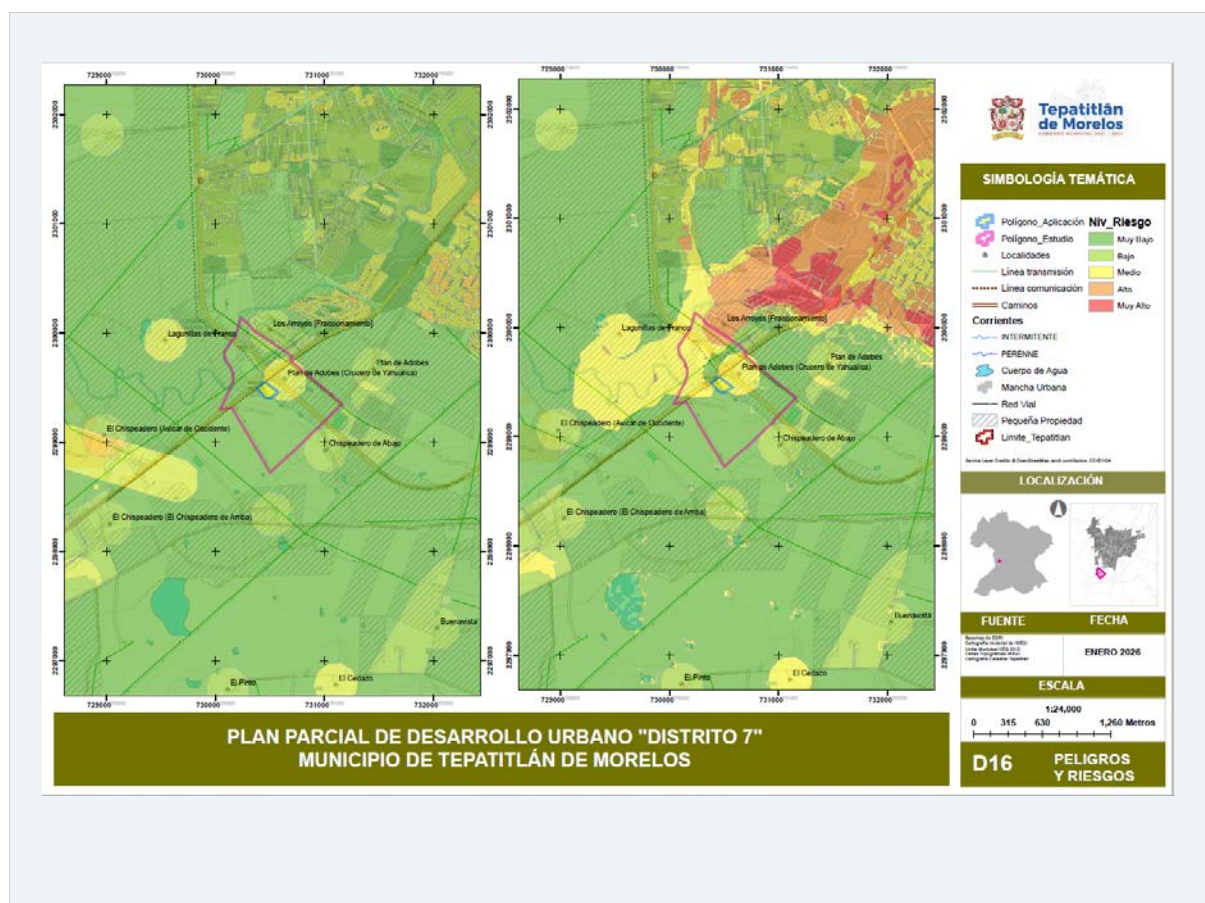


Figura 2.51. Resumen de fenómenos perturbadores en el área de estudio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos del Atlas Municipal de Riesgos de Tepatitlán de Morelos.

2.4.6 Resiliencia y Acciones según el Atlas de Riesgos de Tepatitlán

Riesgos identificados en el área de aplicación: (1) inundación nivel medio, (2) riesgo químico-tecnológico nivel muy bajo. Acciones de resiliencia, mitigación y adaptación:

- Diseño hidráulico del drenaje pluvial con capacidad para eventos de precipitación máxima (período de retorno 10 años mínimo).
- Áreas verdes permeables en el frente jardinado (mínimo 30% del frente conforme a CSC3, CSC4) para reducir el coeficiente de escorrentía.
- Materiales de construcción no inflamables e instalaciones eléctricas conforme a NOM-001-SEDE-2012.
- Conexión obligatoria de instalaciones sanitarias a la red ASTEPA, con trampa de grasas y separador de sólidos previos a la descarga.



Figura 2.52. Gestión Integral del Riesgo de Desastres — marco de referencia. CENAPRED (2024).

Gestión Integral del Riesgo de Desastres.



Figura 2.53. *Cultura de prevención de desastres — acciones municipales.* CENAPRED / H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (2024).

2.4.7 Cambio Climático — Alineación con el Programa de Acción Climática 2024

El Programa de Acción Climática de Tepatitlán de Morelos (2024) documenta una tasa de crecimiento anual de emisiones de GEI de 4.11%. En 2023, la sequía afectó el 96.6% de las actividades agrícolas municipales. Las edificaciones del área de aplicación deberán incorporar: tecnología LED en alumbrado, ventilación natural en diseño arquitectónico y manejo adecuado de residuos sólidos con separación en la fuente.

2.4.7.1 Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

El municipio de Tepatitlán de Morelos registra emisiones de CO₂ equivalente concentradas principalmente en los sectores transporte, agropecuario e industrial. Los datos del IIEG (Altos Sur, 2024) posicionan a Tepatitlán como el municipio de la región con mayor volumen de emisiones absolutas, derivado de su tamaño económico y demográfico.

Tabla 2.3. Cantidad de CO ₂ equivalente por año para cada municipio de la Región Altos Sur.					
03 Altos Sur					
Municipios de la Región Altos Sur	Gigagramos de carbono equivalente (GgCO ₂ eq) por año				
	2013	2014	2015	2016	2017
Acatic	25.14	24.66	23.04	21.57	20.77
Arandas	111.52	115.03	111.37	86.52	82.75
Cañadas de Obregón	4.15	3.75	3.98	4.5	3.88
Jalostotitlán	30.32	34.99	29.97	SD	SD
Jesús María	17.27	18.92	17.41	10.49	9.98
Mexticacán	2.75	2.69	1.69	SD	SD
San Ignacio Cerro Gordo	0	0	0	SD	SD
San Julián	14.73	12.54	0.00	SD	SD
San Miguel el Alto	40.60	49.66	54.71	24.16	22.04
Tepatitlán de Morelos	206.71	208.52	216.34	232.5	222.31
Valle de Guadalupe	7.10	6.74	6.04	5.38	8.02
Yahualica de González Gallo	25.75	24.77	17.83	5	4.72
Total Región Altos Sur	486.05	502.27	482.38	389.67	374.47

Figura 2.54. Cantidad de CO₂ equivalente por año para los municipios de la Región Altos Sur.

IIEG (2024). Inventario de emisiones de GEI. Región Altos Sur, Jalisco.

2.4.7.2 Medidas de Mitigación y Adaptación

Las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático aplicables al presente Plan Parcial se detallan en el Capítulo 5 (Propuestas de Acción Urbana, apartado 5.6.3), en congruencia con el Programa de Acción Climática de Tepatitlán 2024, el PND 2025–2030 Eje 4 (Desarrollo Sustentable) y el Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza Jalisco 2024–2030 Eje "Jalisco cuida su tierra".

2.4.8 Sistema Vial y Movilidad Urbana Sustentable

El área de aplicación se articula con la red vial del centro de población de Tepatitlán de Morelos a través de las vialidades colindantes, principalmente la carretera federal 080. El PMDyG 2024–2027 identifica la movilidad sustentable como área de baja calificación ciudadana (5/10), señalando como áreas de atención: transporte público, movilidad activa (peatonal, ciclovías) y movilidad segura. El acceso vehicular, áreas de estacionamiento e infraestructura peatonal del proyecto deberán atender los criterios de la NOM-001-SEDATU-2021 y NOM 004-SEDATU-2023.

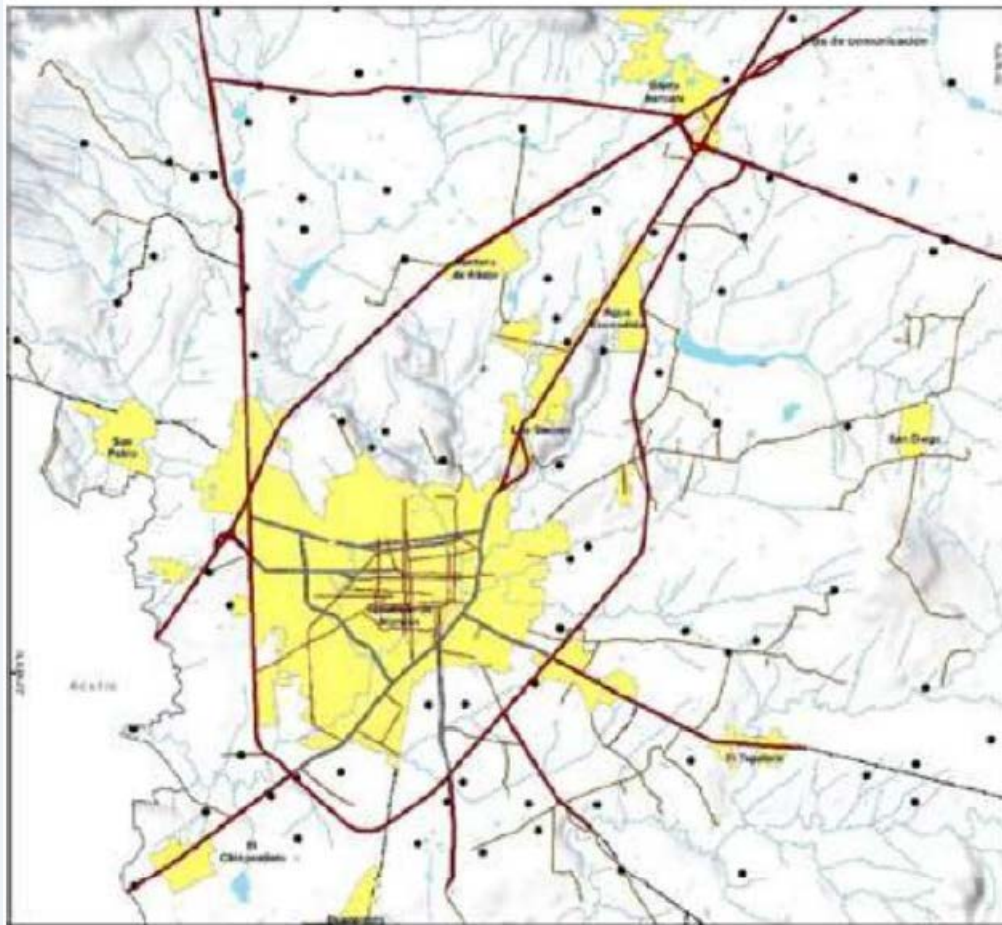


Figura 2.55. Malla vial — sistema de acceso al área de aplicación desde el centro de población. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de la Red Nacional de Caminos y Vías de Comunicación de INEGI.

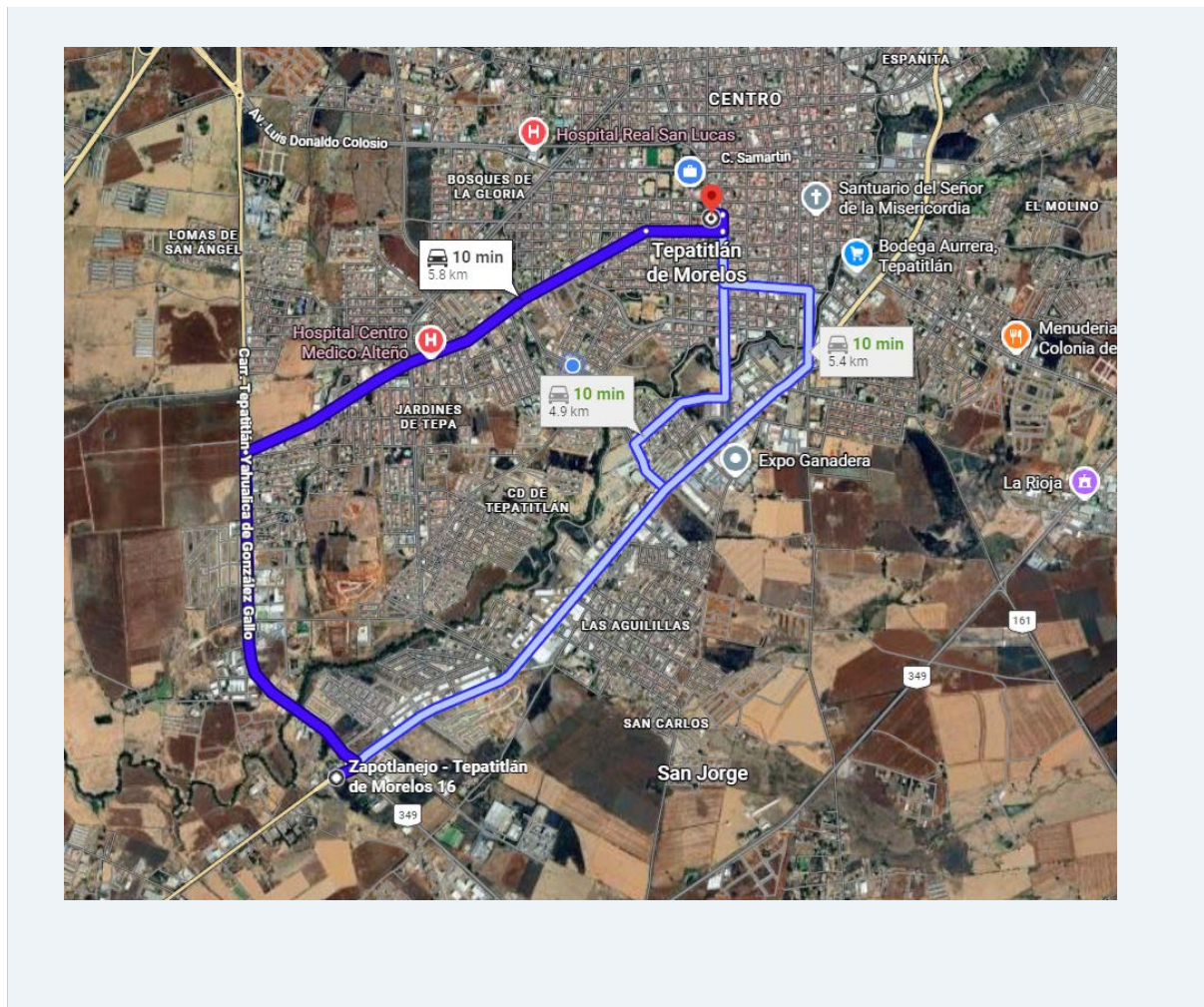


Figura 2.56. Distancia y acceso al área de aplicación desde el centro de población. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

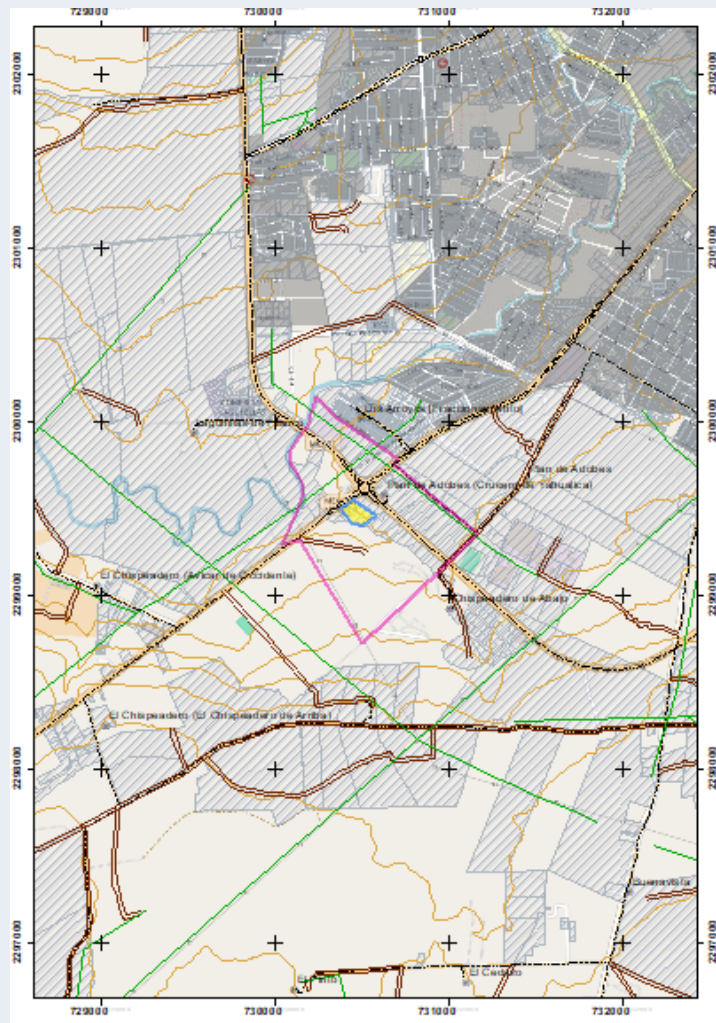


Figura 2.57. Infraestructura eléctrica — líneas de transmisión en el área de estudio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de INEGI.

2.4.9 Infraestructura y Servicios Públicos

2.4.9.1 Agua Potable — Factibilidades ASTEPA

La red del ASTEPA es el único origen autorizado para el suministro de agua potable al proyecto. La factibilidad deberá tramitarse ante el ASTEPA previo a la obtención de la licencia de urbanización.

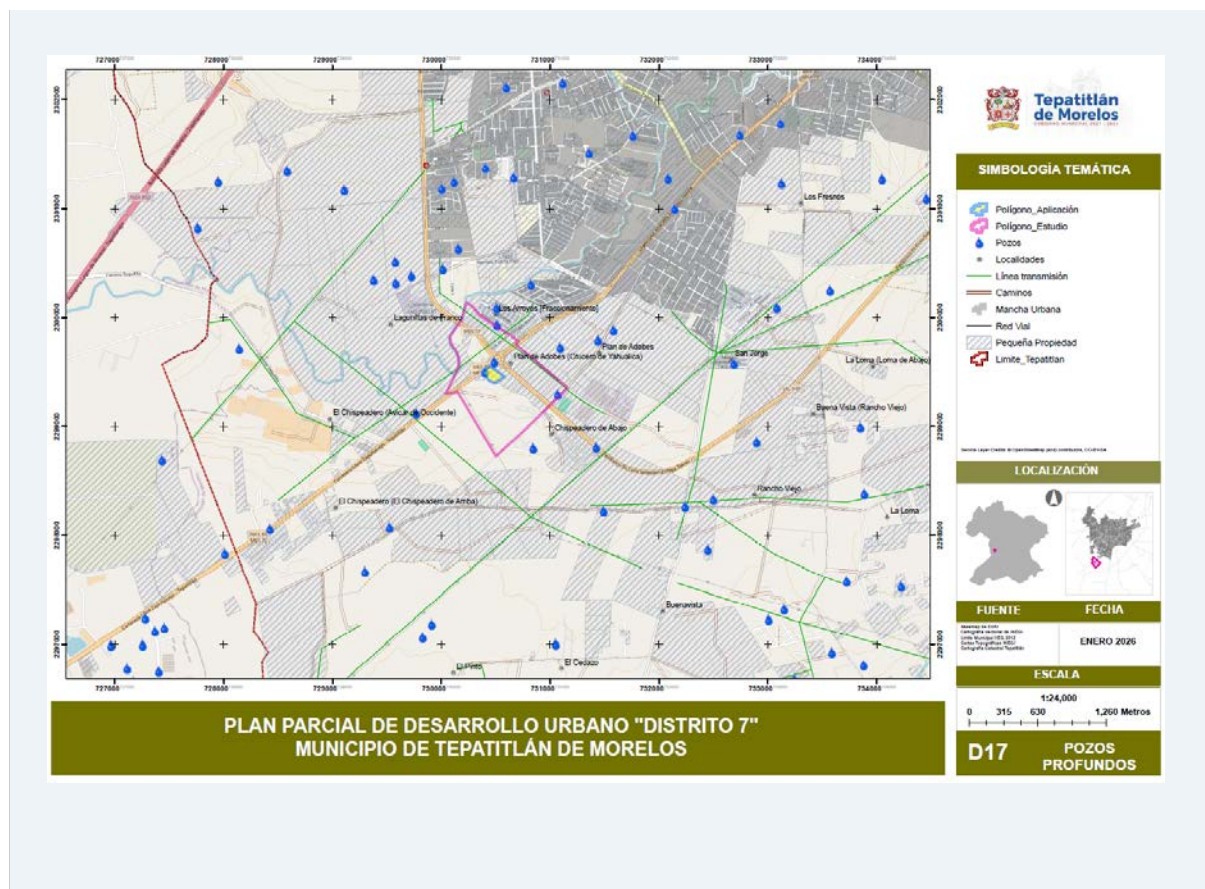


Figura 2.58. Pozos profundos y fuentes de abastecimiento de agua — área de estudio. CONAGUA (2021). Registro de aprovechamientos de aguas subterráneas (REPDA). Elaboración propia.



F

Figura 2.59. Disponibilidad de agua subterránea — acuíferos en el área municipal. IIEG con base en CONAGUA (2021)..

2.4.9.2 Drenaje Sanitario

El área de aplicación tiene acceso a la red de alcantarillado sanitario municipal (ASTEPA). Las descargas deberán cumplir con la NOM-002-SEMARNAT-1996 y contar con trampa de grasas y separador de sólidos.

2.4.9.3 Drenaje Pluvial

El diseño deberá incorporar un sistema interno de conducción de aguas pluviales conforme a los criterios del ASTEPA y la CEA Jalisco, para el desalojo de escorrentías generadas por la impermeabilización del predio.



Figura 2.60. Drenaje superficial y escorrentías — área de aplicación y entorno. Simulador de flujos de aguas de cuencas hidrológicas.

2.4.9.4 Infraestructura Eléctrica

La red de distribución de la CFE está disponible en las vialidades colindantes. La factibilidad y potencia disponible deberán tramitarse ante la CFE conforme a la demanda de los usos CSC3, CSC4 proyectados.

2.4.9.5 Telecomunicaciones

El área cuenta con cobertura de telefonía fija, móvil e internet de banda ancha a través de diversas operadoras. El diseño arquitectónico deberá prever ductos y espacios para instalaciones.



Figura 2.61. *Infraestructura de telecomunicaciones — área de estudio.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con datos de INEGI.

2.4.9.6 Gas

El suministro de gas LP o gas natural podrá realizarse a través de servicios de distribución domiciliaria, cumpliendo la NOM-004-SEDG-2004 y las distancias de seguridad requeridas.

2.4.9.7 Transporte Público

El municipio cuenta con 13 rutas de recolección de residuos y múltiples rutas de transporte público que circulan por las vialidades colindantes, brindando servicio a los futuros usuarios del proyecto.

2.4.9.8 Tabla Resumen de Infraestructura y Necesidades de Renovación

Servicio	Estado actual	Cobertura	Necesidad del Plan Parcial
Agua potable	Red ASTEPA en vialidades colindantes	Tramitar factibilidad	Factibilidad de dotación + derechos de conexión
Drenaje sanitario	Red de alcantarillado municipal	Cobertura municipal 74.7%	Trampa de grasas; separador de sólidos; derechos
Drenaje pluvial	Gestión superficial	Verificar con ASTEPA	Elaborar Estudio Hidrológico de Impacto Cero
Energía eléctrica	Red CFE en vialidades colindantes	Tramitar ante CFE	Factibilidad de potencia + derechos de conexión
Alumbrado público	Existente en vialidades	Modernización LED o SOLAR PMDyG 4.1.2	Sin necesidad adicional de nueva infraestructura
Telecomunicaciones	Cobertura multioperadora	Disponible en la zona	Previsión de ductos en diseño arquitectónico
Transporte público	Rutas municipales insuficientes en la zona	Servicio insuficiente	Paradas de transporte público
Residuos sólidos	13 rutas de recolección municipal	0.9 kg/persona/día generado	Separación en la fuente conforme al PMDyG 4.2.6

Cuadro 2.6. *Tabla resumen de infraestructura y servicios públicos — área de aplicación, Predios Plan de Adobes.* Elaboración propia con base en PMDyG 2024–2027 (IMPLAN Tepatitlán, 2025), CEA Jalisco (2015) y ASTEPA.

2.5 Medio Económico y Social

2.5.1 Características Demográficas

2.5.1.1 Población Regional y Municipal

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el municipio de Tepatitlán de Morelos tiene 150,190 habitantes (76,480 mujeres / 73,710 hombres). Tasa de crecimiento media anual al 2020: 1.00% (tasa estatal 1.3%). El grupo de 20 a 64 años representa el 56.39% de la población (frente al 40.25% en 1990). Población urbana: 84.88%; rural: 15.11% (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

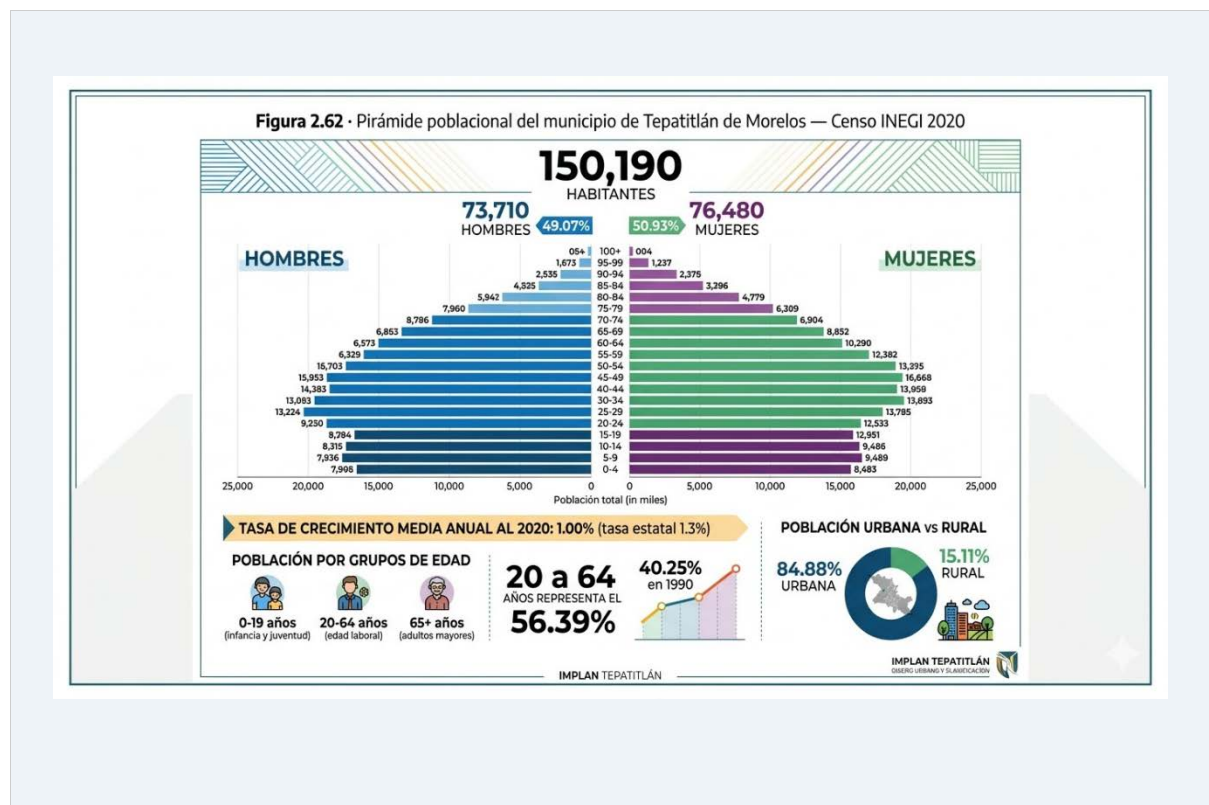


Figura 2.62. *Pirámide poblacional del municipio de Tepatitlán de Morelos — Censo INEGI 2020.* Elaboración del IMPLAN Tepatitlán con base en el Censo Poblacional del INEGI 2020. PMDyG 2024–2027 Visión 2054 [Gaceta Municipal No. 12, octubre 2025].

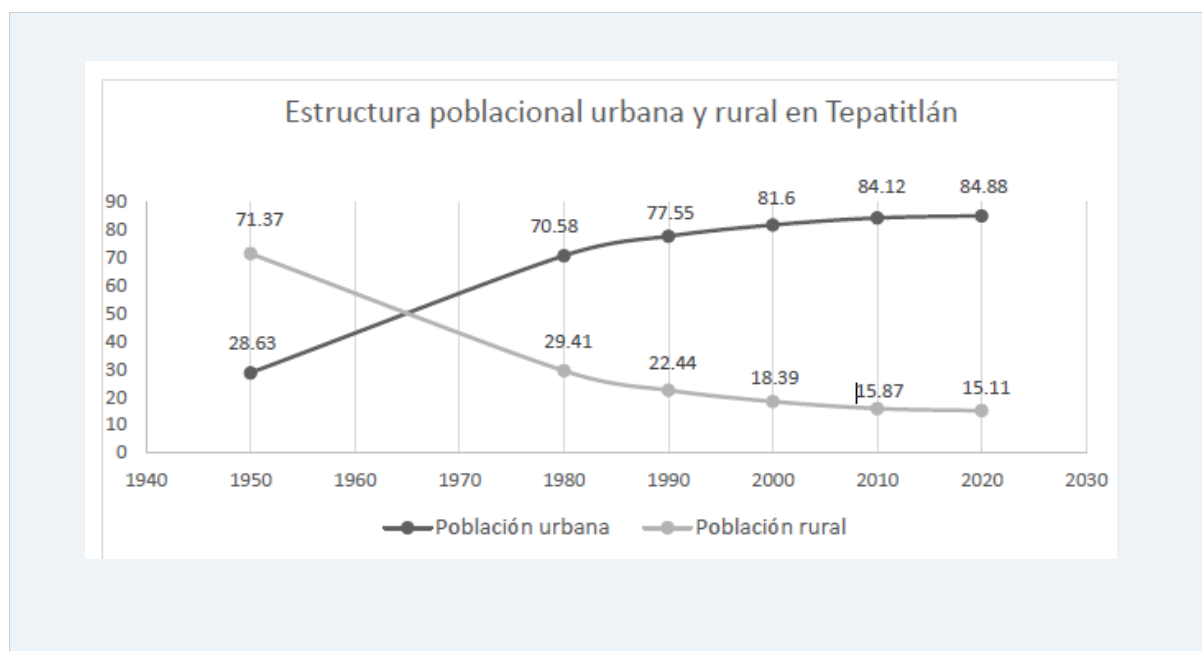


Figura 2.63. Estructura poblacional urbana y rural en Tepatitlán de Morelos (1940–2020). Elaboración del IMPLAN con base en el Censo Poblacional del INEGI 2020. PMDyG 2024–2027 Visión 2054.

2.5.1.2 Tepatitlán como Nodo Central de la RCBRV

Conforme al análisis del Sistema de Ciudades para la Región Cuenca Baja del Río Verde (RCBRV), Tepatitlán de Morelos obtuvo el índice de interdependencia más alto de la región (84 puntos sobre 100), concentrando el 53.2% de las atracciones urbanas regionales (educación, salud, asistencia social, comercio y servicios). Es el eje central sobre el que giran Arandas (agropecuario), San Miguel el Alto (textil), Yahualica y San Julián (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

2.5.2 Economía Local e Industria

2.5.2.1 Directorio de Unidades Económicas (DENUE)

El municipio cuenta con 7,698 unidades económicas (DENUE, mayo 2021) con predominio del comercio (45.64%). Ocupa el lugar 7 en el total estatal y el lugar 1 en el ranking regional. El PIB municipal es de \$1,186,919 miles de pesos (IIEG, 2024).

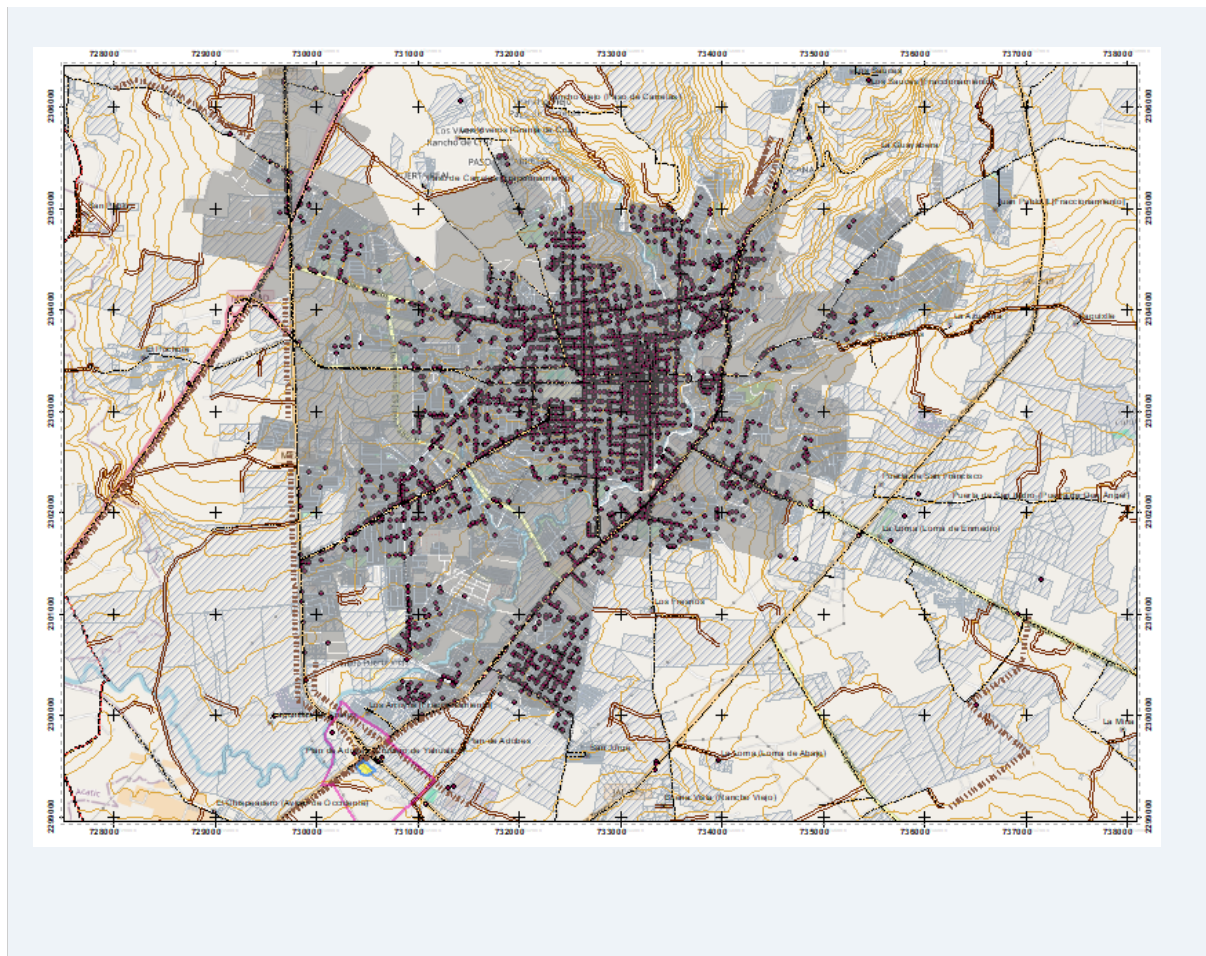


Figura 2.64. Distribución de las unidades económicas — municipio de Tepatitlán de Morelos. IIEG (Mayo 2021). Clasificación por sector económico.

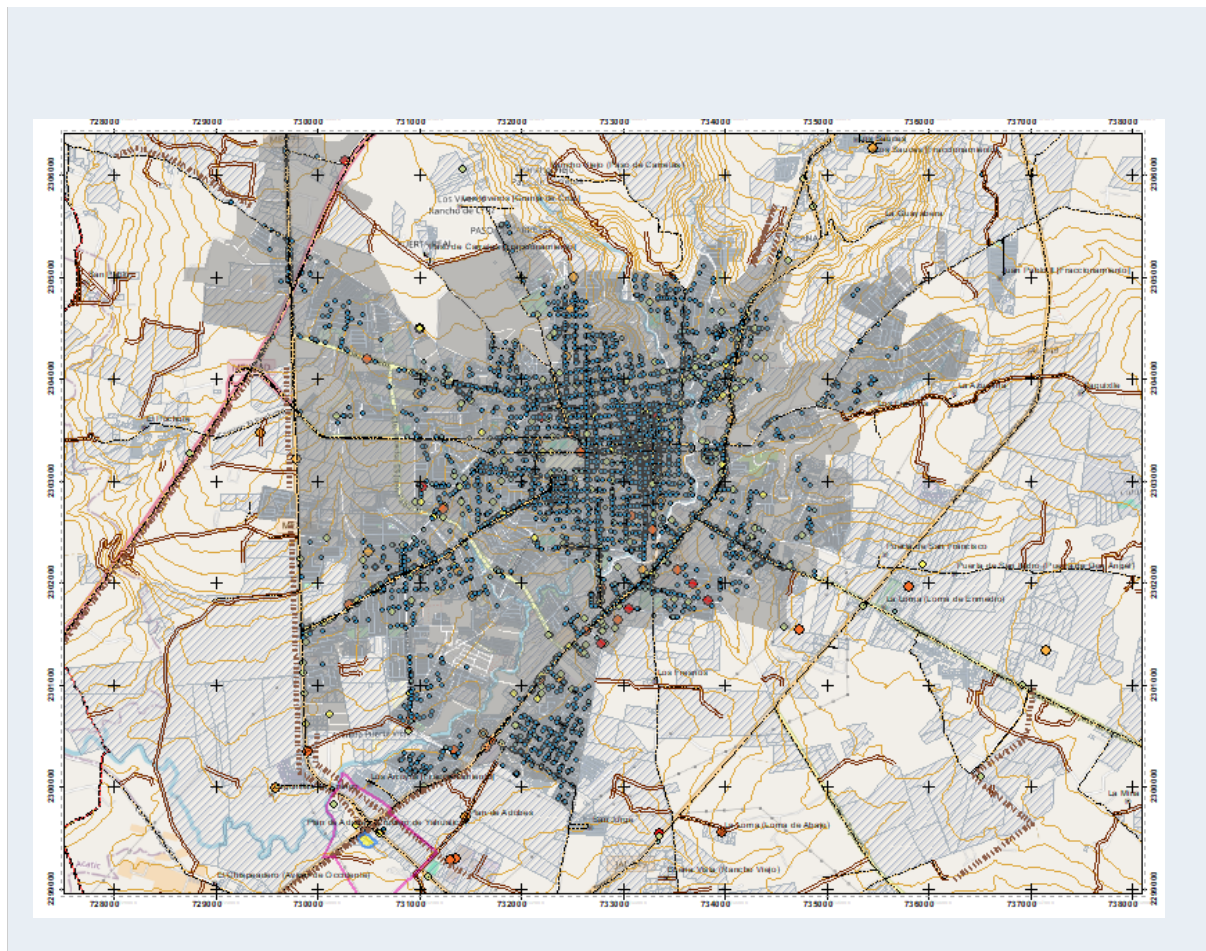


Figura 2.65. Directorio de unidades económicas clasificado por personas ocupadas. Elaboración propia con datos del DENUE 2020 de INEGI.

2.5.2.2 Población Económicamente Activa (PEA)

La PEA es de 78,547 personas (INEGI 2020): 99% ocupada (77,956) y 1% desocupada (591). Distribución: asalariados 46,115; comerciantes 21,392; industria 15,479; agropecuarios 8,145. Primera economía Altos Sur: 55.08% de los trabajadores formales de la región, con 37,237 asegurados en julio 2021 (IMPLAN Tepatitlán, 2025).

2.5.2.3 Demanda de Suelo Comercial y de Servicios

El dinamismo económico de Tepatitlán como nodo regional, con predominio del sector comercio (50% de UE) y servicios, genera una demanda creciente de suelo con uso comercial y de servicios de mayor intensidad (CSC3, CSC4). La ubicación del área de aplicación en la cabecera municipal, con accesibilidad a la red vial principal, la posiciona estratégicamente para atender esta demanda dentro del tejido urbano consolidado, sin contribuir a la expansión periférica desordenada.

2.5.3 Crecimiento Urbano 2000–2020

La superficie urbanizada de la cabecera municipal creció un 105% entre 2000 y 2020 (de 1,067.87 ha a 2,195.26 ha), frente a un crecimiento poblacional de solo 33% en el mismo período. Este patrón extensivo, siguiendo las vías del sistema primario, generó vacíos intraurbanos, fragmentación del tejido urbano y déficit de infraestructura (PMDU 2024; IMPLAN 2025). El presente Plan Parcial propone el desarrollo de un predio intraurbano consolidado, contribuyendo a la densificación inteligente preconizada por el PMDyG 2024–2027 (Estrategia 4.1.1).

2.5.4 Usos de Suelo en la Cabecera Municipal — PDUCP y PMDU 2024

El PDUCP (2018) y el PMDU 2024 establecen la zonificación vigente en la cabecera municipal. El uso Mixto Regional actualmente autorizado en el área de aplicación (Reglamento de Zonificación, Cuadro 40) impone una superficie mínima de lote de 1,200 m², frente de 20 ml, COS 0.8 y CUS 2.4. El uso CSC3, CSC4 solicitado (Cuadro 39) establece 420 m² de lote mínimo, frente de 12 ml, COS 0.7 y CUS 2.1, con restricción posterior de 3 ml, lo que permite una mayor diversidad y complejidad de actividades comerciales y de servicios de alcance central.



Figura 2.66. Usos de suelo en la cabecera municipal — PMDU 2024 / PDUCP. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN Tepatitlán (2024). Visor Urbano Tepatitlán, Plano E2, PDUCP.

2.6 Síntesis Diagnóstica: Problemática, Potencialidades y Restricciones

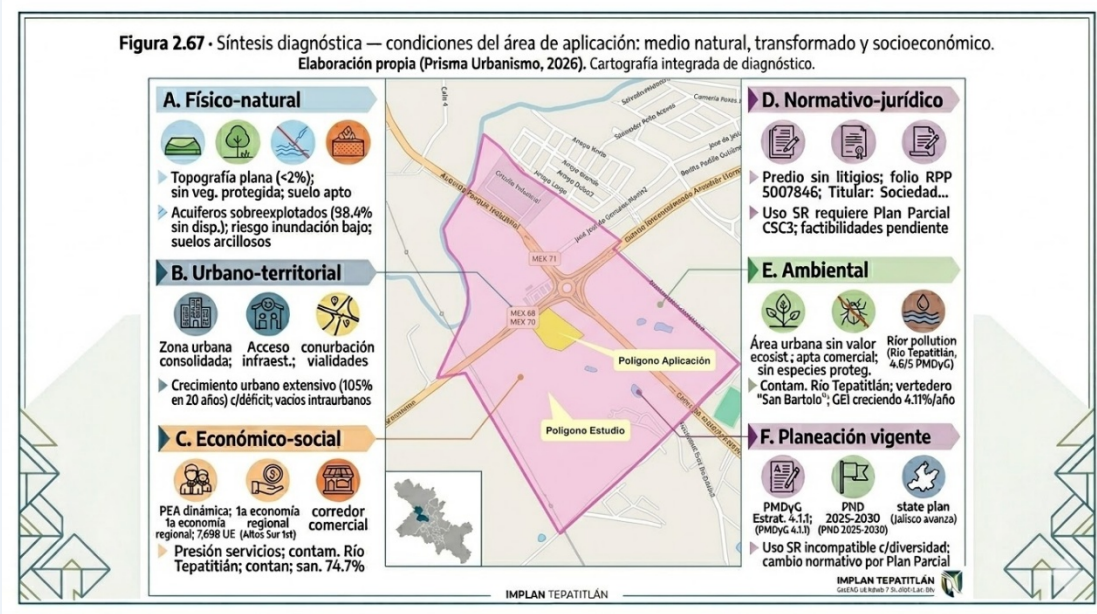


Figura 2.67 · Síntesis diagnóstica — condiciones del área de aplicación: medio natural, transformado y socioeconómico [PÁGINA COMPLETA]

Figura 2.67. Síntesis diagnóstica (imagen esquemática) — condiciones del área de aplicación: medio natural, transformado y socioeconómico. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Cartografía integrada de diagnóstico. Diseño de Google Gemini.

Dimensión	Fortalezas y potencialidades	Problemáticas y restricciones
Físico-natural	Topografía plana (<2%); sin vegetación forestal protegida; sin corrientes activas; suelo apto para edificación	Acuíferos sobreexplotados (98.4% sin disponibilidad); riesgo inundación bajo; suelos arcillosos requieren estudio
Urbano-territorial	Zona urbana consolidada; acceso a infraestructura	Crecimiento urbano extensivo (105% en 20 años) con déficit de

Dimensión	Fortalezas y potencialidades	Problemáticas y restricciones
	municipal; articulación con vialidades existentes	infraestructura; vacíos intraurbanos
Económico-social	PEA dinámica (78,547 personas); primera economía regional Altos Sur; 7,698 UE; corredor comercial activo	Presión sobre servicios públicos; contaminación del Río Tepatitlán; cobertura saneamiento 74.7%
Normativo-jurídico	Predio sin litigios ni gravámenes; folio RPP 5007846; Titular: Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios S.A.	Uso MR requiere Plan Parcial para transitar a CSC3, CSC4; tramitación de factibilidades pendiente
Ambiental	Área urbana sin valor ecosistémico especial; apta para desarrollo comercial; sin especies protegidas	Contaminación Río Tepatitlán (4.6/5 PMDyG); vertedero "San Bartolo"; GEI creciendo 4.11%/año
Planeación vigente	PMDyG Estrategia 4.1.1; PND 2025–2030 Eje 3; Plan Estatal 2024–2030 Eje "Jalisco avanza"	Uso SR incompatible con diversidad e intensidad requeridas; necesidad de cambio normativo mediante Plan Parcial

Cuadro 2.7. Síntesis diagnóstica del área de aplicación — Predios Plan de Adobes. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

CAPÍTULO 3

BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3)**Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026*

3.1 Criterios Generales de Ordenamiento Territorial

3.1.1 Demanda de Suelo de Comercio y Servicios

El área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito 7" se ubica dentro del centro de población de Tepatitlán de Morelos, específicamente en la cabecera municipal, y comprende los predios con cuentas prediales R017208 y R017209, con una superficie total de 15,721.6218 m² conforme al levantamiento topográfico (*Prisma Urbanismo, 2026*). La acción urbanística que se promueve mediante la modificación del uso de suelo en el área de aplicación corresponde a la implementación del uso de suelo Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3). El Programa Municipal de Desarrollo Urbano (*PMDU, 2024*), clasifica el área como Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP) con horizonte 2050; el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (*PDUCP, 2018*), la clasifica con uso Mixto Regional (MR). Conforme al artículo 5.2.3 inciso c) del PDUCP (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*), las áreas RU-LP transitan a Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) al presentar: (a) dictámenes de factibilidad de agua potable, drenaje y energía eléctrica expedidos por la autoridad municipal o los organismos operadores con visto bueno municipal, y (b) estudios de impacto urbano y ambiental validados por el Municipio. El Plan Parcial acredita estas condiciones, operando formalmente la transición: el plano **E01 — Clasificación de Áreas** clasifica el área de aplicación como **RU-CP (1)**. El uso CSC3 propuesto es congruente con el uso Mixto Regional (MR) del PDUCP y las normas de control establecidas para este uso en el Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*).

De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (*PMDU; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024*), el municipio ha experimentado un crecimiento urbano acelerado: la superficie urbanizada de la cabecera municipal pasó de 1,067.87 ha en el año 2000 a 2,195.26 ha en 2020, lo que representa un incremento del 105%,

mientras que la población creció solo el 33% en el mismo período. Entre los años 2000 y 2014 se identificaron 31 nuevos polígonos de crecimiento en el municipio, con predominio del uso Habitacional/Comercios y Servicios (260 ha), seguido del uso Habitacional (198 ha). Este patrón evidencia una demanda estructural y creciente de suelo para comercio y servicios en el continuo urbano consolidado (PMDU, 2024).

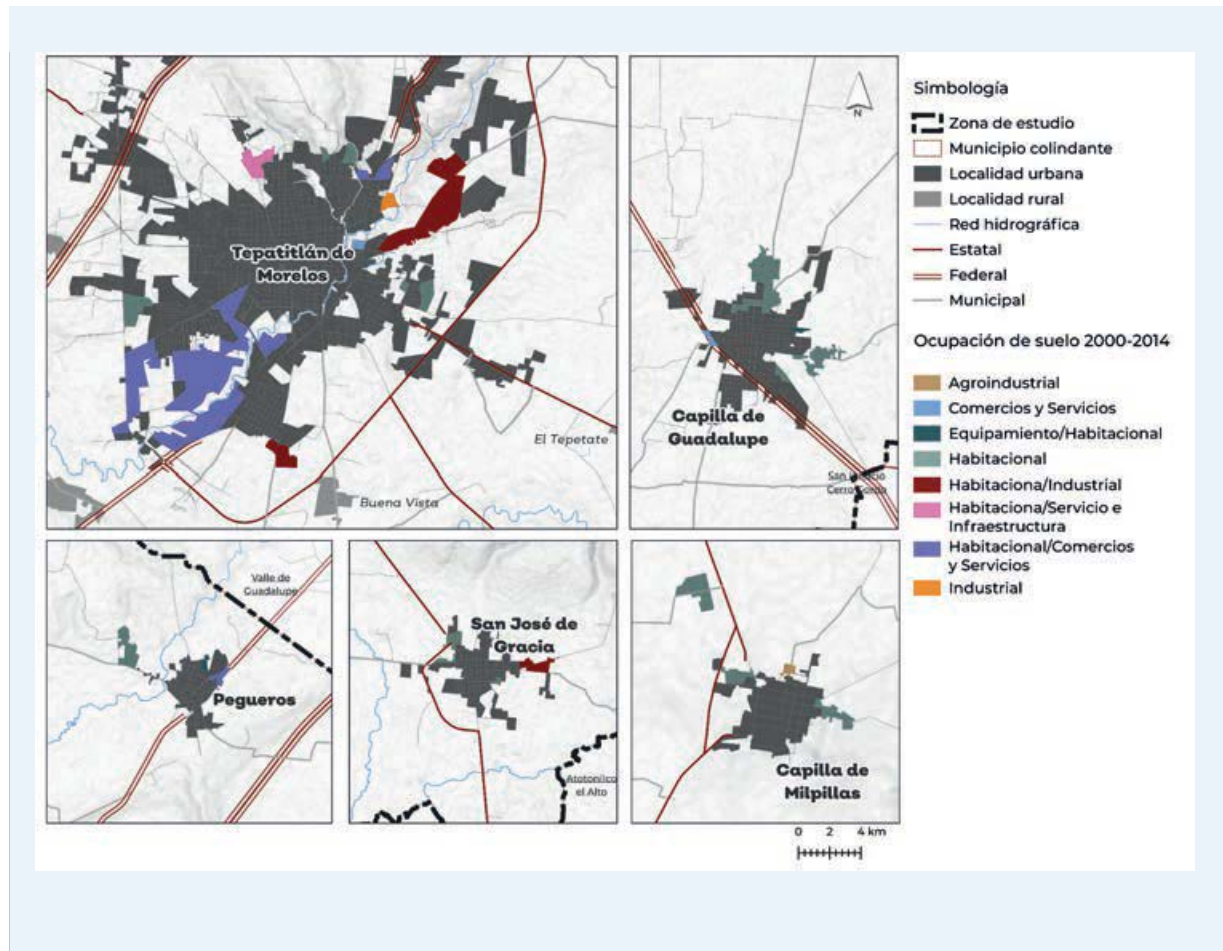


Figura 3.1. Crecimiento de la mancha urbana de Tepatitlán de Morelos 2000–2020. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN. (2024). Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos. Gaceta Municipal. Fuente: PMDU con base en SEMADET (2023) y talleres participativos (2023).

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) registra que el uso de suelo de Comercios y Servicios representa el 12.09% del total del territorio del centro de población (187.48 ha de un total de 1,550.32 ha), evidenciando que la oferta de suelo comercial y de servicios es limitada frente a la demanda regional. La posición de Tepatitlán de Morelos como nodo central dominante de la Región Cuenca Baja del Río Verde (RCBRV) —concentrando el 53.2% de las atracciones urbanas regionales con especial peso en comercio y servicios— genera una presión estructural

que justifica la habilitación de suelo adicional con usos CSC3 dentro del continuo urbano consolidado (IMPLAN Tepatitlán de Morelos, 2025; PMDyG 2024–2027).

La demanda de suelo CSC3 en el área de aplicación se circunscribe específicamente al emplazamiento de las actividades comerciales y de servicios de alcance central que se promuevan dentro del fraccionamiento "Distrito 7", con una superficie de 11,984.34 m² de lotes habitables distribuidos en 16 lotes (Manzana A: 9 lotes, 6,526.03 m²; Manzana B: 7 lotes, 5,458.31 m²), más un Área de Cesión para Destinos (ACD) de 1,100.93 m² destinada a Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV), y vialidades internas de 2,636.35 m² (Prisma Urbanismo, 2026; plano de lotificación Anexo F). Dado que el fraccionamiento no genera población residente, la demanda de suelo urbano para los horizontes de planeación se circunscribe exclusivamente a las actividades del uso CSC3 dentro del área de aplicación.

Uso de suelo	Norma CSC3	Resultado en el fraccionamiento "Distrito 7"
Superficie mínima de lote	420 m²	16 lotes con sup. individual de 619.25 m² a 1,193.10 m² — todos por encima del mínimo
Frente mínimo	12 ml	Todos los lotes con frentes de 15.50 a 20.23 ml — cumplen el mínimo
COS máximo	0.70	Desplante máximo por lote: 70% de su superficie — mayor área libre que el uso SR
CUS máximo	2.10	Máximo de superficie construida = CUS × área del lote
% frente jardinado	30%	Franja verde mínima obligatoria en cada frente de lote sobre vialidad
Restricción posterior	3 ml	Separación obligatoria en la colindancia posterior de cada lote
Total de lotes CSC3	—	16 lotes (9 Manzana A + 7 Manzana B)
Área de Cesión EV (ACD)	Conforme CUEJ Art. 175	1,100.93 m² — Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
Superficie total del predio	—	15,721.6218 m² (levantamiento topográfico, enero 2026)

Cuadro 3.1. Normas de control urbano CSC3 aplicables al fraccionamiento "Distrito 7". Elaboración propia con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadro 39 — CSC3) y el plano de lotificación (Prisma Urbanismo, 2026; Anexo F).

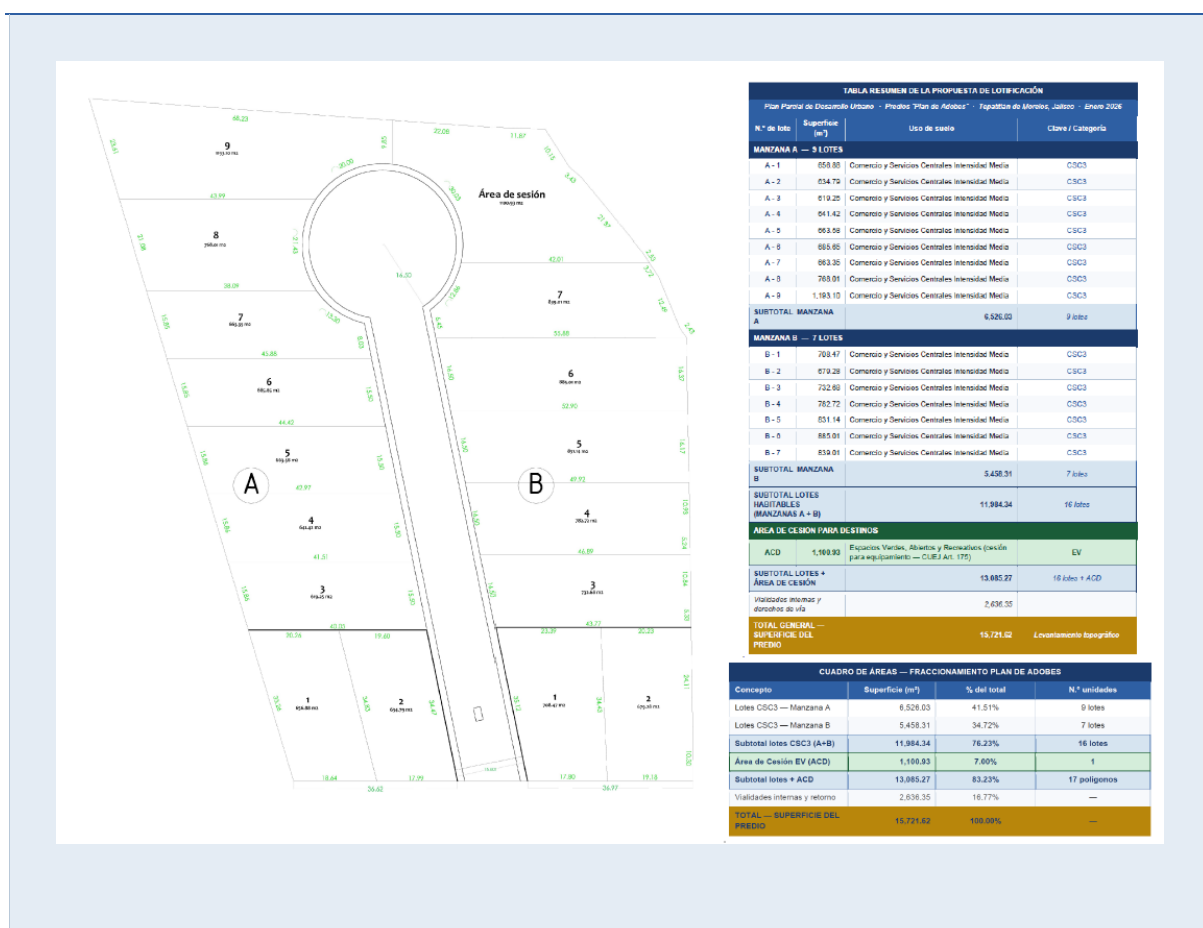


Figura 3.2. Plano de lotificación — Fraccionamiento "Distrito 7", Manzana A y Manzana B. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209. Levantamiento topográfico enero 2026. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Clave: Anexo F.

3.1.2 Requerimientos de Equipamiento e Infraestructura

En términos de equipamiento urbano, el uso CSC3 que se promueve mediante el presente Plan Parcial no genera demanda significativa de equipamiento de escala municipal (educación, salud, recreación, deporte), dado que el fraccionamiento "Distrito 7" no produce población residente. Sin embargo, como parte integral del proyecto, se prevé la entrega al H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos de un Área de Cesión para Destinos (ACD) de 1,100.93 m², destinada a Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV), a fin de cubrir la demanda de espacios públicos derivada del uso CSC3, conforme al artículo 175 fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023) y al artículo 49 del Reglamento de Zonificación Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019).

En términos de infraestructura, las acciones de urbanización que se lleven a cabo como resultado de los usos CSC3 autorizados por el presente Plan deberán realizarse de manera autosuficiente y sostenible, en congruencia con las directrices del PDUUP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) y el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024). La Estrategia 4.1.1 del Plan

Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 (PMDyG; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025) ordena el desarrollo e implementación de instrumentos de gestión urbana que promuevan la densificación inteligente y el uso mixto del suelo, para lo cual el presente Plan Parcial es el instrumento idóneo.

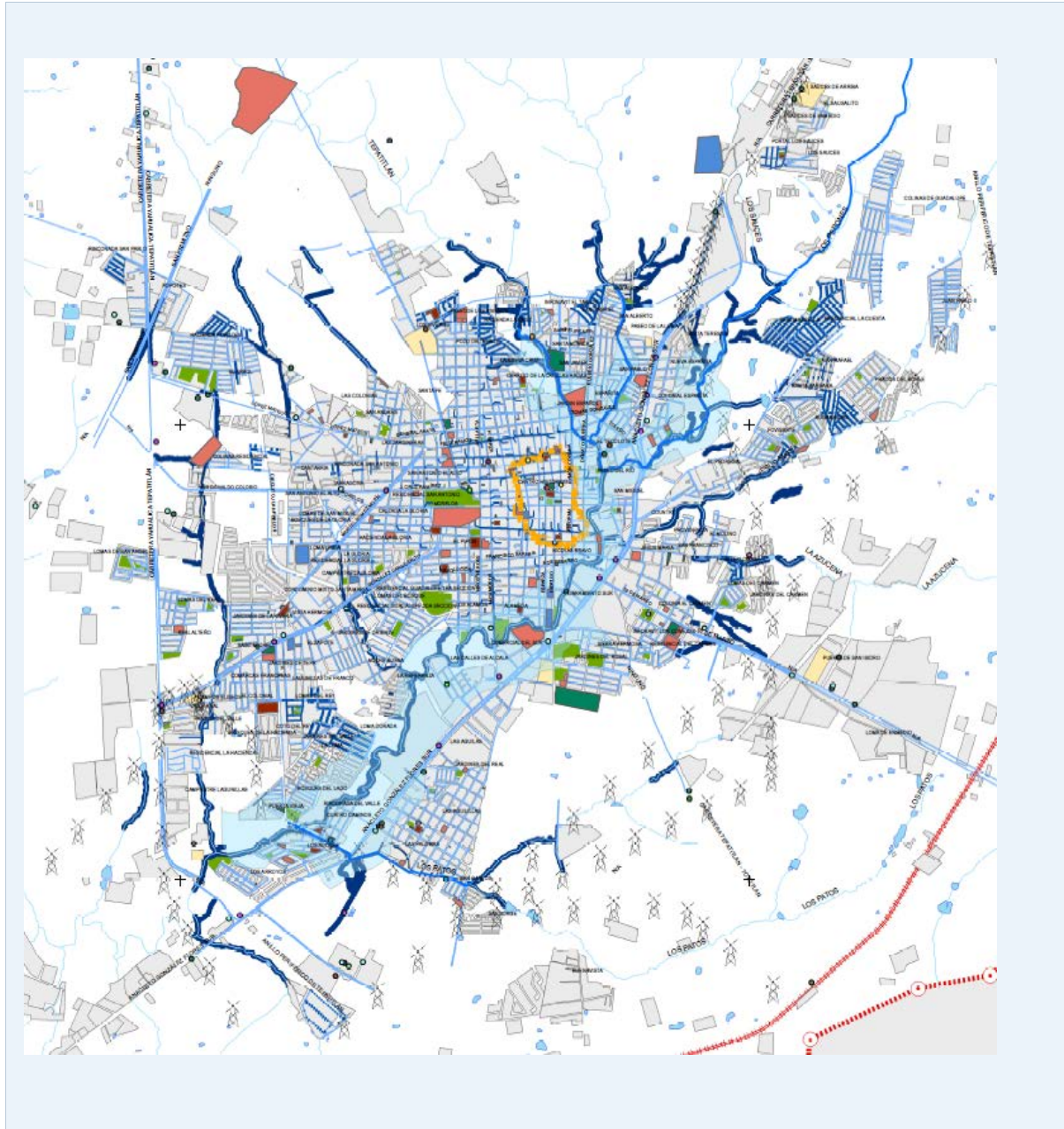


Figura 3.3. Red de infraestructura municipal — accesibilidad del área de aplicación a servicios básicos. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN. (2024). Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos. / Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP). H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (2018).

Agua potable. La red de agua potable del municipio cubre el 95% de la población del centro de población de Tepatitlán de Morelos (PDUCP, 2018). El suministro proviene de la presa El Jihuite

(30–40% del caudal) y de 121 pozos profundos con derechos de extracción; la extracción autorizada es de 4,913,000 m³/año frente a una demanda estimada de 10,000,000 m³/año (PMDU, 2024). El área de aplicación se encuentra ubicada dentro del centro de población, en una zona con acceso a la red de conducción y distribución de agua potable que administra el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos (OPD ASTEPA). Las necesidades de agua del proyecto se cubrirán mediante la infraestructura hidráulica municipal existente. Una vez que se pretendan llevar a cabo acciones de edificación en cada lote, el proyecto ejecutivo deberá acreditar los volúmenes necesarios y el suministro, con base en la factibilidad emitida por el OPD ASTEPA, el organismo operador de agua y saneamiento del Municipio de Tepatitlán de Morelos, en términos del artículo 78B fracción I del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Drenaje sanitario. La red de drenaje sanitario de la cabecera municipal cubre aproximadamente el 90% del centro de población (PDUCP, 2018). Las aguas residuales generadas por las actividades CSC3 del fraccionamiento "Distrito 7" deberán ser manejadas mediante un sistema de tratamiento, reutilización o descarga controlada conforme a lo indicado por el OPD ASTEPA. Antes de autorizar las acciones de edificación en cada lote, el proyecto ejecutivo deberá demostrar los volúmenes específicos de aguas residuales y determinar las características de conexión a la red municipal, con la autorización de descargas emitida por CONAGUA y el OPD ASTEPA, así como la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del municipio (CUEJ Art. 78B frac. I; PDUCP, 2018; NOM-002-SEMARNAT-1996).

Drenaje pluvial. El diseño del sistema de drenaje pluvial del fraccionamiento deberá garantizar el desalojo de las escorrentías generadas por la impermeabilización de los lotes CSC3, en cumplimiento de los criterios técnicos de la Comisión Estatal del Agua (CEA Jalisco) para un período de retorno mínimo de 10 años. El sistema deberá impedir que las escorrentías del predio se trasladen a los predios colindantes. Las áreas de frente jardinado obligatorio del 30% por lote (CSC3) contribuirán a la permeabilidad del suelo y a la reducción del coeficiente de escorrentía (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; CEA Jalisco, 2015).

Infraestructura eléctrica y alumbrado público. La cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos cuenta con un abastecimiento de alumbrado público de casi su totalidad, con un promedio del 99.8% del área urbanizada (PDUCP, 2018). La red de distribución de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) está disponible en las vialidades colindantes al predio. La factibilidad de potencia eléctrica para cada lote deberá tramitarse ante la CFE conforme a la demanda de los usos CSC3 proyectados. El PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025) contempla en su Estrategia 4.1.2 la modernización del alumbrado público con tecnología LED, con la que deberán articularse las instalaciones del fraccionamiento.

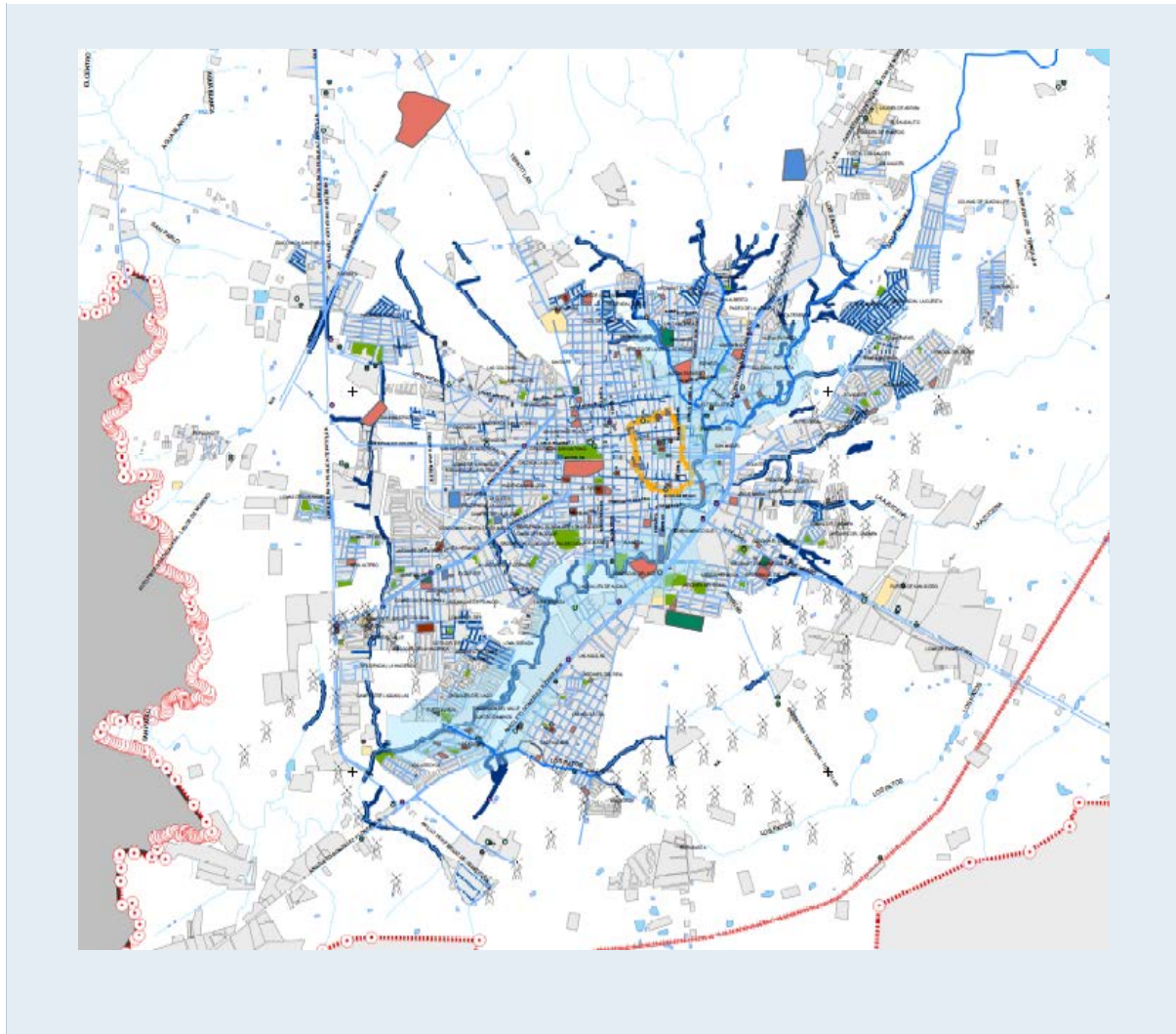


Figura 3.4. Infraestructura de servicios en el área de estudio — redes de agua potable, drenaje y electricidad. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos. / Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

Servicio / infraestructura	Estado actual	Requerimiento del fraccionamiento "Distrito 7"	Responsable	Plazo
Agua potable	Red OPD ASTEPA disponible en vialidades colindantes. Cobertura 95% del CP	Tramitar factibilidad de dotación ante el OPD ASTEPA previo a licencia de edificación por lote	Promotor / propietario de cada lote	Corto plazo
Drenaje sanitario	Red municipal. Cobertura 90% del CP	Conexión a red municipal; trampa de grasas y separador de sólidos; autorización de descargas CONAGUA	Promotor / propietario de cada lote	Corto plazo

Servicio / infraestructura	Estado actual	Requerimiento del fraccionamiento "Distrito 7"	Responsable	Plazo
Drenaje pluvial	Red existente en vialidades	Sistema interno de captación; período de retorno 10 años mínimo (CEA Jalisco)	Promotor	Corto plazo
Energía eléctrica	Red CFE en vialidades colindantes	Tramitar factibilidad de potencia ante CFE; NOM-001-SEDE-2012	Promotor / propietario de cada lote	Corto plazo
Alumbrado público	Cobertura 99.8% del área urbanizada. Modernización LED PMDyG Estrategia 4.1.2	Alumbrado vialidades internas con tecnología LED, secciones NOM-004-SEDATU-2022	H. Ayuntamiento / Promotor	Corto plazo
Vialidades internas	A construir por el promotor	Pavimento de concreto hidráulico conforme a Anexo D (ALSA Ingeniería, 2026); secciones NOM-004-SEDATU-2022	Promotor	Corto plazo
Área de Cesión EV	—	Entrega al H. Ayuntamiento de 1,100.93 m ² como Espacios Verdes (EV); CUEJ Art. 175 frac. II	Promotor	Corto plazo
Telecomunicaciones	Cobertura multioperadora en la zona	Previsión de ductos en diseño arquitectónico por lote	Propietario de cada lote	Mediano plazo
Gestión de residuos sólidos	13 rutas municipales de recolección	Separación en la fuente; residuos especiales con empresa autorizada (PMDyG Estrategia 4.2.6)	Propietario de cada establecimiento	Mediano plazo

Cuadro 3.2. *Requerimientos de infraestructura derivados del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

3.1.3 Metas Específicas del Plan Parcial

Las metas específicas del presente Plan Parcial son el resultado del diagnóstico de la situación actual del área de estudio y de aplicación y de su entorno, considerando el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024), el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025), agrupadas por programas son los siguientes:

Programa	Meta específica	Indicador de cumplimiento	Horizonte	Responsable
Normativo-jurídico	Obtener la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" (cambio de uso SR → CSC3) por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	Publicación en Gaceta Municipal e inscripción en el Registro Público de la Propiedad (RPP)	Corto plazo (0–2 años)	Promotor / H. Ayuntamiento
Urbanización	Construir la infraestructura vial interna del fraccionamiento con pavimento de concreto hidráulico, área de retorno y accesos, conforme al diseño del Anexo D	Acta de recepción de obras de vialidad emitida por la Dependencia Municipal de Desarrollo Urbano	Corto plazo (0–2 años)	Promotor
Infraestructura básica	Gestionar las factibilidades de dotación de agua potable (OPD ASTEPA) y de potencia eléctrica (CFE) para los 16 lotes del fraccionamiento	Dictámenes de factibilidad emitidos por el OPD ASTEPA y CFE para cada lote	Corto plazo (0–2 años)	Promotor / propietario de cada lote
Espacio público	Entregar al H. Ayuntamiento el Área de Cesión para Destinos (ACD) de 1,100.93 m ² como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV)	Escritura de cesión inscrita en el RPP y acta de recepción municipal	Corto plazo (0–2 años)	Promotor
Comercio y servicios	Consolidar la ocupación de los 16 lotes CSC3 con establecimientos comerciales y de servicios de alcance central, contribuyendo a la oferta comercial de la RCBVR	Número de licencias de construcción y uso de suelo autorizadas en el área de aplicación	Mediano–largo plazo (2–10 años)	Propietarios de lotes
Ambiental	Garantizar que el 100% de los establecimientos del fraccionamiento cuenten con trampa de grasas, separador de sólidos y conexión a la red de alcantarillado del OPD ASTEPA	Inspecciones periódicas de la Jefatura de Ordenamiento Territorial y del OPD ASTEPA	Mediano plazo (2–5 años)	Propietarios / H. Ayuntamiento
Movilidad y accesibilidad	Diseñar y ejecutar la infraestructura peatonal, rampas de accesibilidad universal y señalética del fraccionamiento conforme a la NOM-004-SEDATU-2022	Dictamen de accesibilidad universal emitido por la Dependencia Municipal	Corto plazo (0–3 años)	Promotor
Eficiencia energética	Fomentar la implementación de tecnología LED en el alumbrado público de vialidades internas y en las instalaciones de los	% de luminarias LED instaladas sobre el total	Corto–mediano plazo (0–5 años)	Promotor / H. Ayuntamiento

Programa	Meta específica	Indicador de cumplimiento	Horizonte	Responsable
	establecimientos del fraccionamiento			

Cuadro 3.3. Metas específicas del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3 — agrupadas por programas. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el PMDyG 2024–2027 Estrategia 4.1.1 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

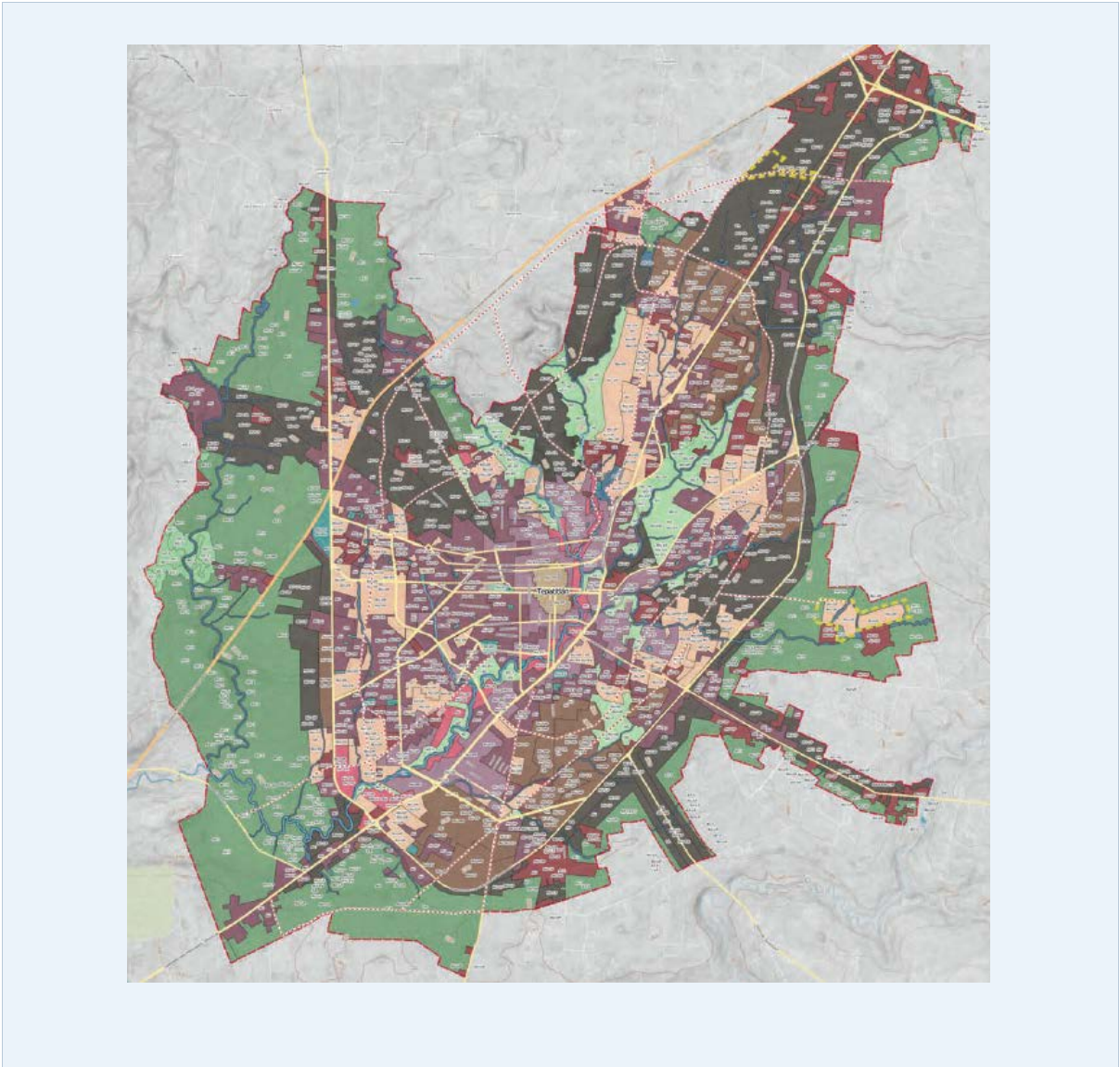


Figura 3.5. Uso de suelo actual del área de aplicación y entorno urbano inmediato — PMDU 2024. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN. (2024). Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos.

3.2 Coherencia con la Política Ambiental (CUEJ Art. 78B frac. VII)

Conforme al artículo 78B fracción VII del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), el artículo 45 de la LGAHOTDU (*Cámara de Diputados, 2016*) y los artículos 22 y 23 de la LEEPA (*Congreso del Estado de Jalisco, 2001*), el Plan Parcial debe ser consistente con los instrumentos de política ambiental vigentes, en particular con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET) y sus Unidades de Gestión Ambiental (UGA). La política ambiental en los asentamientos humanos requiere una estrecha vinculación con la planeación urbana; por ello, los Planes Parciales deben elaborarse atendiendo los lineamientos de los ordenamientos ecológicos locales (*LGEEPA Art. 23; Cámara de Diputados, 1988*).

3.2.1 Consistencia con el POET/POER Vigente y Unidades de Gestión Ambiental (UGA)

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET) es el instrumento de política ambiental cuyo objetivo es inducir y regular el uso del suelo y las actividades productivas con el fin de lograr la protección al medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Parte de un enfoque metodológico sistémico bajo una perspectiva integral donde el territorio se analiza como un sistema complejo conformado por tres grandes subsistemas: natural, social y productivo (*SEMADET, vigente*).

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) a que corresponde el Área de Estudio del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, se identifica con la clave **P 4 162 R**, cuyo uso de suelo predominante es Pecuario, con uso compatible Agrícola, usos condicionados Flora y Fauna, Asentamientos Humanos e Infraestructura; con Fragilidad Ambiental Alta y con Política de Restauración (*SEMADET, vigente; Arcadía Living Plan Parcial, 2023; Ciudad Universitaria Plan Parcial, 2023*). Esta clave corresponde al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET). Para la coherencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV), ver el apartado 3.2.4 del presente capítulo, donde se analiza la UGA **RCBRV010** del POER-RCBRV que corresponde específicamente al área de aplicación (*SEMADET, 2024; plano D18*).

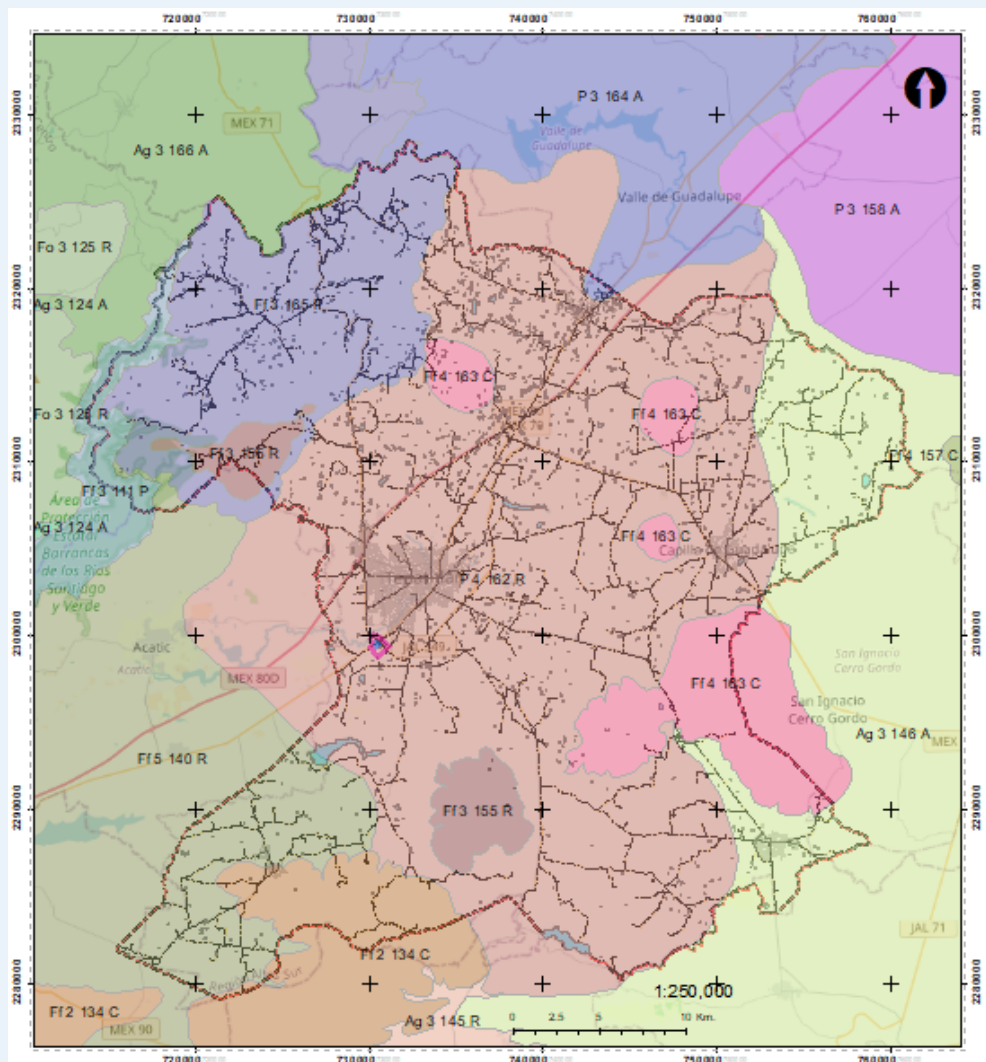


Figura 3.6. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco — UGA P 4 162 R aplicable al área de estudio del Plan Parcial "Distrito 7". Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (Vigente). Sistema de Información Geográfica Ambiental Territorial (SIGAT). <http://sigat.semadet.jalisco.gob.mx/ordenamiento/POET.html>. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

CARACTERÍSTICAS DE LA UGA P 4 162 R DEL POET JALISCO (CRITERIO SEMADET 3.1.1)

Atributo UGA	Descripción	Incidencia en el Plan Parcial "Distrito 7"
Clave UGA	P 4 162 R	Fuente: SIGAT SEMADET / POET Jalisco vigente
Uso predominante	Pecuario (P)	El predio se ubica en zona urbana consolidada; el uso pecuario es del entorno rural circundante

Uso compatible	Agrícola	No incide sobre el predio urbano del fraccionamiento
Usos condicionados	Flora y Fauna, Asentamientos Humanos, Infraestructura	El uso CSC3 en zona urbana es un Asentamiento Humano condicionado — requiere Plan Parcial
Fragilidad ambiental	Alta	El CSC3 intensidad media (COS 0.7, 30% jardinado) minimiza el impacto vs. SR (COS 0.8, 20%)
Política ambiental	Restauración (R)	Consolidar el uso urbano intraurbano evita expansión periférica y reduce presión sobre suelo rural

Cuadro 3.4. Características de la UGA P 4 162 R — incidencia en el Plan Parcial "Distrito 7". Elaboración propia con base en SEMADET (vigente). SIGAT. <http://sigat.semadet.jalisco.gob.mx>. Referencias: Arcadía Living Plan Parcial (Prisma Urbanismo, 2023) y Ciudad Universitaria Plan Parcial (Prisma Urbanismo, 2023).

Por lo tanto, los criterios utilizados para llevar a cabo el análisis durante la etapa de diagnóstico de este Plan, así como la estrategia de ordenamiento y zonificación, se ven influenciados por la existencia de la política de Restauración de la UGA P 4 162 R, lo que condiciona la necesidad de asegurar la coherencia con los niveles superiores de planificación. En atención a las atribuciones mencionadas y en cumplimiento del artículo 123, fracción I del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), la propuesta CSC3 del fraccionamiento "Distrito 7" es consistente con la UGA vigente, ya que la consolidación del uso comercial y de servicios dentro del tejido urbano existente contribuye a la reducción de la presión sobre el suelo rural y los ecosistemas naturales que rodean la cabecera municipal, en coherencia con la política de Restauración que establece la UGA.

3.2.2 Zonificación conforme al Ordenamiento Ecológico (LGAHOTDU Art. 45; LGEEPA Arts. 20–25)

El artículo 45 de la LGAHOTDU (*Cámara de Diputados, 2016*) establece que la zonificación primaria de los planes de desarrollo urbano debe ser congruente con los programas de ordenamiento ecológico. El artículo 23 de la LGEEPA (*Cámara de Diputados, 1988*) ordena que en la determinación de los usos del suelo se busque la diversidad y eficiencia, evitando los esquemas segregados o unifuncionales y la suburbanización extensiva. El uso CSC3 propuesto cumple con ambos mandatos: (a) permite la mezcla de múltiples actividades comerciales y de servicios frente a la opción SR de un solo establecimiento regional; (b) mejora la eficiencia del suelo con 16 lotes funcionales frente a la restricción de subdivisión del SR; y (c) consolida el uso urbano existente reduciendo la presión sobre el suelo rural, en coherencia con el PMDU 2024 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024*) y el PDUCP (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*).

Conforme al artículo 163 fracción VI del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), la categoría de zonificación primaria aplicable al uso CSC3 es la zona Comercial y de Servicios, clasificación

que está explícitamente reconocida en el PDUCP (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*) donde el uso Comercios y Servicios representa el 12.09% del suelo urbano del centro de población (187.48 ha). La propuesta de zonificación CSC3 guarda congruencia tanto con el PDUCP como con el PMDU 2024, que identifica al uso Habitacional/Comercios y Servicios como el de mayor peso en el crecimiento urbano reciente del municipio (*PMDU, 2024*).

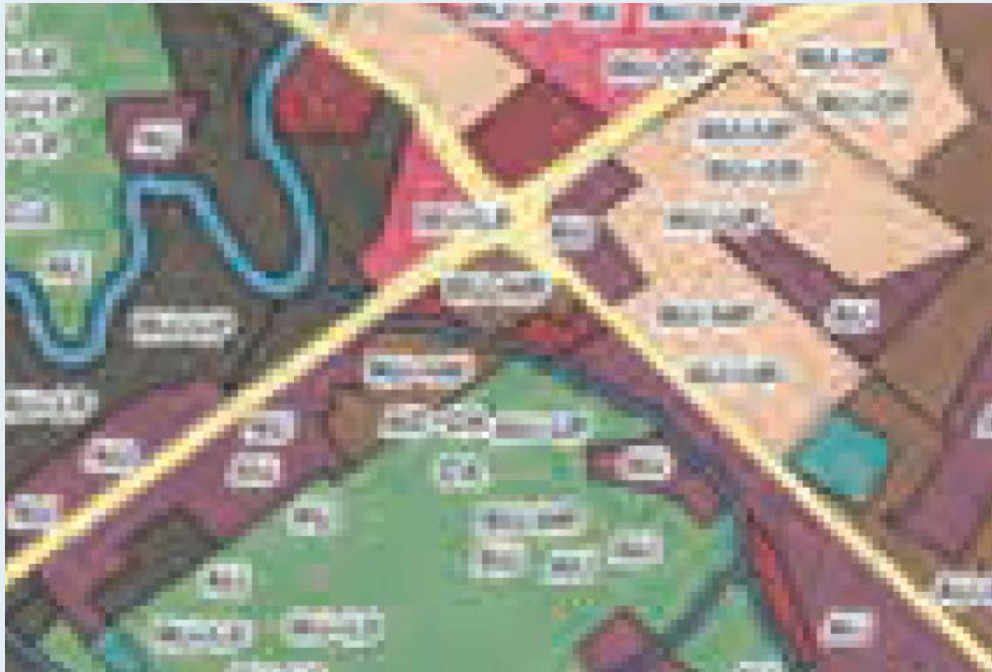


Figura 3.7. Zonificación del área de aplicación según el Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2024 — uso actual SR y contexto CSC3 propuesto. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN. (2024). Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos.

3.2.3 Lineamientos y Criterios de Regulación Ecológica de las UGA

Los criterios generales de regulación ecológica aplicables a la UGA P 4 162 R del POET Jalisco corresponden principalmente a los códigos Ag (Agricultura) y P (Pecuario), orientados al contexto rural circundante (*SEMADET, vigente*). Sin embargo, dado que el área de aplicación es un predio urbano consolidado con uso condicionado Asentamientos Humanos, el presente Plan Parcial integra en su propuesta de ordenación los lineamientos ecológicos con mayor relevancia para el contexto urbano, detallados en el siguiente cuadro:

Criterio de regulación ecológica	Medida adoptada en el Plan Parcial "Distrito 7"	Fundamento normativo
Uso condicionado Asentamientos Humanos — ordenamiento específico	Elaboración del Plan Parcial como instrumento regulador del cambio SR → CSC3	CUEJ Art. 122; LEEEPAs Arts. 28–29
Fragilidad ambiental alta — restricción de impacto	CSC3 intensidad media: COS 0.7 + 30% frente jardinado obligatorio = mayor área libre y permeable que SR	REZ Municipal, Cuadro 39 (H. Ayuntamiento, 2019)
Política de Restauración — recuperar funcionalidad ecosistémica	ACD de 1,100.93 m² destinado a EV contribuye al verde urbano y reduce el efecto de isla de calor	CUEJ Art. 175; REZ Art. 49 (Congreso del Estado, 2023)
Protección de recursos hídricos — no contaminar cauces	Trampa de grasas y separador de sólidos previos a la descarga en el alcantarillado del OPD ASTEPA; prohibición de infiltración al subsuelo	NOM-002-SEMARNAT-1996; CUEJ Art. 78B frac. I
Control de residuos sólidos — no degradar el suelo	Separación en la fuente; residuos especiales con empresa autorizada; cumplimiento PMDyG Estrategia 4.2.6	PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento, 2025)
Control de emisiones atmosféricas — no deteriorar la calidad del aire	Diseño eficiente de accesos y cajones de estacionamiento (REZ Cuadro 48); alumbrado LED (PMDyG Estrategia 4.1.2)	PMDyG 2024–2027; NOM-041-SEMARNAT
Uso eficiente del agua — incorporar costos de tratamiento (LGEEPA Art. 23 frac. VII)	Trampa de grasas, separador de sólidos y proyecto ejecutivo de descarga ante CONAGUA por cada lote	LGEEPA Art. 23 frac. VII (Cámara de Diputados, 1988)

Cuadro 3.5. *Lineamientos y criterios de regulación ecológica de la UGA P 4 162 R — aplicación al Plan Parcial "Distrito 7".* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el POET Jalisco (SEMADET, vigente), el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), el Reglamento de Zonificación Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

3.2.4 Coherencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV)

El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV) es el instrumento de política ambiental vigente elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) a escala 1:75,000, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, con el objetivo de orientar el desarrollo de los programas sectoriales hacia los sitios con mayor aptitud y menor impacto ambiental, identificar áreas de atención prioritaria, optimizar el gasto público y asegurar la continuidad de las políticas ambientales en el territorio de la región (SEMADET, 2024; PMDU, 2024). El CUEJ clasifica expresamente al POER-RCBRV como Instrumento de Referencia del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, en su artículo 78A, fracción II inciso c) (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

El POER-RCBRV es de observancia obligatoria para el municipio de Tepatitlán de Morelos como instrumento del Sistema Estatal de Planeación, en los términos del artículo 78A del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), y su precisión a escala 1:75,000 lo convierte en el referente técnico de mayor detalle para la gestión del territorio de la RCBV (SEMADET, 2024; PMDU, 2024).

El PMDU de Tepatitlán de Morelos establece que los criterios de regulación ecológica pertenecientes al POER-RCBRV serán observados en los certificados urbanísticos, así como las condicionantes alineadas a los mismos que están contenidas en las tablas del capítulo de zonificación (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024). Esta disposición es de observancia obligatoria para el presente Plan Parcial, por ser un instrumento derivado del PMDU en los términos del artículo 78A fracción III inciso b) del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

De acuerdo con el POER-RCBRV, el área de estudio del Plan Parcial "Distrito 7" corresponde a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **RCBRV010**, que en el marco del POER-RCBRV se clasifica con:

- Clave UGA: RCBV010.
- Política ambiental: Aprovechamiento agropecuario (plano D19 — Política Ambiental POER-RCBV).
- Uso de suelo predominante: Agropecuario.
- Clasificación en el PMDU 2024: Área de Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP).
- Clasificación en el PDUCP 2018: Uso de suelo Mixto Regional (MR) — plano D20.

La coherencia del Plan Parcial "Distrito 7" con el POER-RCBRV se analiza en las siguientes dimensiones:

Dimensión de análisis	Determinación del POER-RCBRV	Coherencia del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3
Política ambiental UGA RCBV010	Aprovechamiento agropecuario: la UGA está orientada a actividades agropecuarias sustentables en el contexto rural; el área de aplicación se ubica en Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP) en el PMDU y en uso Mixto Regional (MR) en el PDUCP	El cambio de uso SR → CSC3 es consistente con la política de Aprovechamiento, dado que el uso CSC3 representa el aprovechamiento urbano y comercial del suelo dentro del continuo urbano previsto en el PMDU (RU-LP) y el PDUCP (MR); el Plan Parcial formaliza y norma dicho aprovechamiento mediante instrumento de planeación
Transición RU-LP a RU-CP (PDUCP art. 5.2.3c / PMDU)	El PMDU clasifica el area como RU-LP (horizonte 2050). El PDUCP establece que las RU-LP transitan a RU-CP al presentar dictámenes de factibilidad de	El Plan Parcial opera la transición RU-LP a RU-CP acreditando los dictámenes de factibilidad del OPD ASTEPA y CFE, el presente instrumento como estudio de impacto urbano, y la evaluación ambiental

Dimensión de análisis	Determinación del POER-RCBRV	Coherencia del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3
	agua, drenaje y electricidad, y estudios de impacto urbano y ambiental validados por el Municipio. El instrumento de pago por desarrollo adelantado del PMDU aplica SOLO para uso habitacional, no para CSC3	ante la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente (Anexo K).
Clasificación PDUCP: Mixto Regional (MR)	El PDUCP 2018 clasifica el área de aplicación como uso Mixto Regional (MR), categoría que admite usos comerciales, de servicios y habitacionales de alcance regional — plano D20	El uso CSC3 solicitado es compatible con la clasificación MR del PDUCP: diversifica el uso comercial-servicios sin sobrepasar la escala regional prevista; el Plan Parcial operacionaliza el MR del PDUCP mediante normas de edificación específicas (COS 0.7, CUS 2.1, frente 12 ml, 30% jardinado)
Congruencia POER-RCBRV / PMDU / PDUCP	Las tres clasificaciones son congruentes entre sí: RCBVR010 (Aprovechamiento agropecuario) → RU-LP (reserva urbanizable) → MR (uso mixto regional). El área está destinada al aprovechamiento productivo y urbanizable a largo plazo en todos los instrumentos	El Plan Parcial resuelve la transición normativa RU-LP a RU-CP conforme al PDUCP (arts. 81–83) presentando los cinco requisitos (factibilidades OPD ASTEPA, CFE, impacto urbano y Dictamen de Aptitud Territorial de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente — CUEJ Art. 10 frac. LIX). El plano E01 clasifica el área como RU-CP (1)
Continuidad de la cubierta vegetal y conectividad ecológica	Preservar y restaurar la conectividad de los ecosistemas naturales en la cuenca	El ACD-EV de 1,100.93 m ² con cubierta vegetal contribuye a la conectividad ecológica urbana y reduce el efecto de isla de calor, en coherencia con los objetivos de restauración del POER-RCBRV
Protección de recursos hídricos de la cuenca	Preservar la calidad y cantidad de agua en la Cuenca Baja del Río Verde, especialmente en la zona de recarga de acuíferos	Trampa de grasas, separador de sólidos y conexión obligatoria a la red del OPD ASTEPA garantizan que el fraccionamiento no contribuya a la contaminación de los recursos hídricos de la cuenca

Cuadro 3.7. Coherencia del Plan Parcial "Distrito 7" con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV) — UGA P4 162R. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el POER-RCBRV (SEMADET, 2024; planos D18 y D19 del Plan Parcial), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018; plano D20 del Plan Parcial).

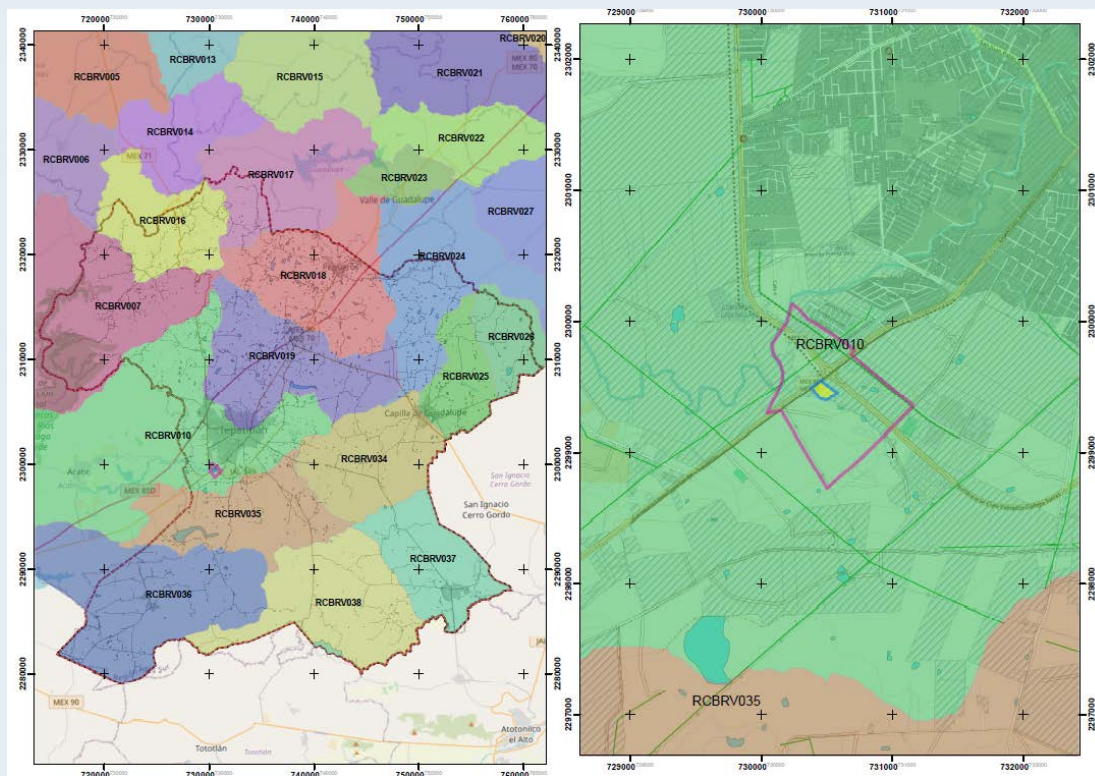


Figura 3.10. Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV) — UGA P4 162R en el área de estudio del Plan Parcial "Distrito 7". Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET). (2024). Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV). Periódico Oficial del Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. / Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

En síntesis, el Plan Parcial "Distrito 7" es plenamente coherente con el POER-RCBRV, el PMDU y el PDUCP en todas sus dimensiones de análisis: (a) la UGA RCBV010 (Aprovechamiento agropecuario) es consistente con la clasificación RU-LP del PMDU y el uso MR del PDUCP, que juntos perfilan el área como suelo destinado al aprovechamiento urbano-comercial a largo plazo; (b) el Plan Parcial constituye el instrumento de planeación requerido para formalizar la transición de RU-LP a CSC3, cumpliendo las condiciones del PMDU (factibilidades, impacto urbano y ambiental); (c) las medidas de mitigación adoptadas — COS 0.7, 30% jardinado, ACD-EV 1,100.93 m², trampa de grasas — son coherentes con la política de Aprovechamiento agropecuario de la UGA RCBV010, que prioriza el uso sustentable del territorio; y (d) el proyecto protege los recursos hídricos de la cuenca mediante conexión obligatoria al OPD ASTEPA e instalación de trampas de grasas. La observancia del POER-RCBRV vigente refuerza la viabilidad del Plan Parcial ante la evaluación de la SEMADET (*F-POT-003 Rev. 00*; SEMADET, 2024).

3.3 Coherencia con Otras Materias Sectoriales

(CUEJ Arts. 78B fracs. I, VI, VIII, IX; Art. 122 fracs. XIII, XIV)

Conforme al artículo 78B fracciones I, VI, VIII y IX, y el artículo 122 fracciones XIII y XIV del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), y al criterio 2.2.1 del checklist de la SEMADET (F-POT-003 Rev. 00; SEMADET, 2024), el Plan Parcial "Distrito 7" debe analizar la coherencia de la propuesta con las materias sectoriales que pudieran afectar las acciones urbanísticas. El análisis se presenta a continuación, materia por materia:

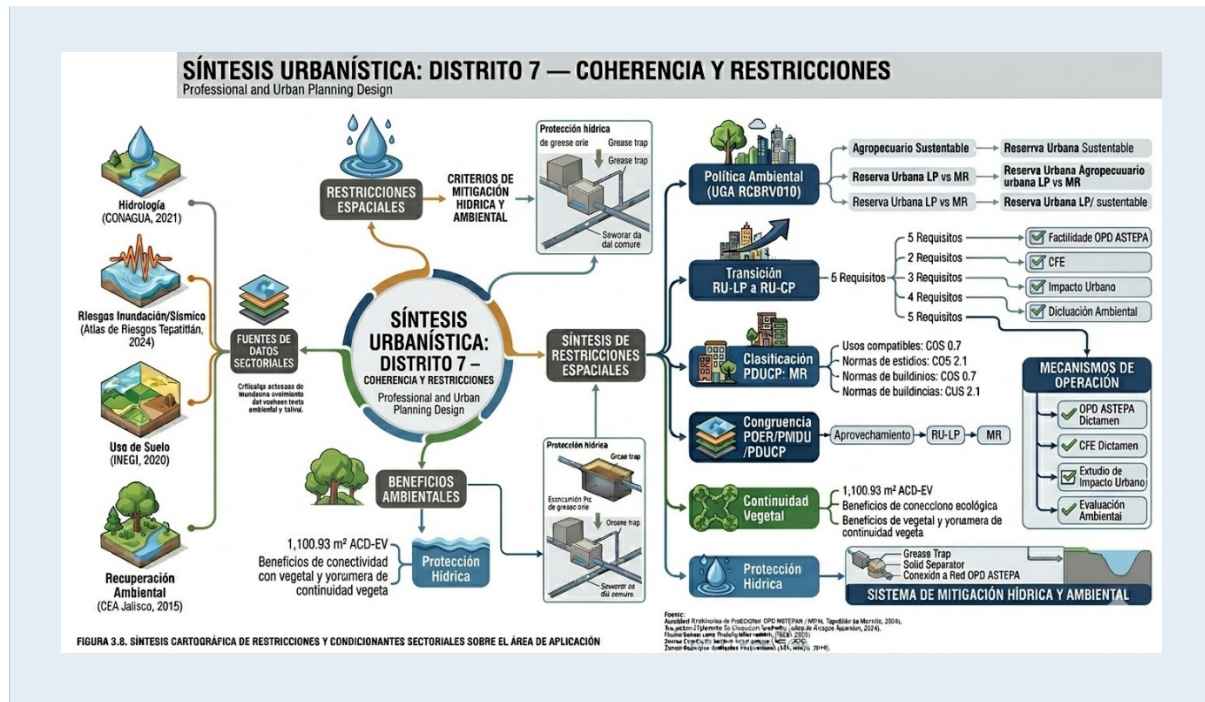


Figura 3.8. Síntesis esquemática de restricciones y condicionantes sectoriales sobre el área de aplicación.
Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Integración de: CONAGUA (2021), Atlas de Riesgos de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento, 2024), INEGI (2020), CEA Jalisco (2015).

3.3.1 Disponibilidad de Agua — Factibilidades OPD ASTEPA

El territorio municipal está ubicado dentro de 5 acuíferos de los cuales el 98.4% no tienen disponibilidad y el 1.6% se encuentra con disponibilidad de agua subterránea (IIEG, 2024, con base en CONAGUA 2024). El suministro de agua potable del fraccionamiento deberá realizarse exclusivamente a través de la red del OPD ASTEPA. La tramitación de la factibilidad de dotación ante el OPD ASTEPA es obligatoria y previa a la autorización de la licencia de construcción de cada lote, conforme al artículo 78B fracción I del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Se prohíbe el uso de aprovechamientos subterráneos propios.

3.3.2 Inundabilidad y Drenaje Pluvial

El Atlas de Riesgos del Municipio de Tepatitlán de Morelos identifica un riesgo de inundación de nivel bajo en el área de aplicación. El levantamiento topográfico del predio (enero 2026) confirma

pendientes promedio inferiores al 2% y ausencia de corrientes superficiales activas dentro del polígono de los predios R017208 y R017209 (*Prisma Urbanismo, 2026*). No obstante, el diseño de la infraestructura de drenaje pluvial deberá considerar el gasto para un período de retorno mínimo de 10 años conforme a los criterios de la CEA Jalisco (*CEA Jalisco, 2015*), garantizando que la escorrentía generada por la impermeabilización del predio no afecte a los predios colindantes.

3.3.3 Suelos Contaminados y Sitios de Atención Prioritaria

No se identificaron registros de suelos contaminados ni sitios de atención prioritaria de la PROFEPA o la SEMADET en el área de aplicación o su entorno inmediato. En caso de identificarse contaminación durante las obras de urbanización y edificación, se deberá notificar a la SEMADET y suspender las actividades hasta la remediación correspondiente, conforme al artículo 134 de la LGEEPA (*Cámara de Diputados, 1988*).

3.3.4 Vulnerabilidad de Acuíferos

El área de aplicación se ubica sobre los acuíferos Altos de Jalisco y Tepatitlán, ambos sobreexplotados y sin disponibilidad para nuevas concesiones, con déficits de -10.342 Mm³/año y -4.492 Mm³/año respectivamente (*CONAGUA, 2021; IIEG, 2024*). La fragilidad alta de la UGA P 4 162 R refuerza la necesidad de proteger la calidad del agua subterránea. En consecuencia, cada lote del fraccionamiento deberá contar con trampa de grasas y descarga al alcantarillado, pisos impermeables en áreas de manejo de sustancias líquidas y sistemas de contención para sustancias potencialmente contaminantes. Se prohíbe la infiltración de aguas residuales al subsuelo.

3.3.5 Aeropuertos y Restricciones de Altura

El municipio de Tepatitlán de Morelos no cuenta con aeródromo civil con código de referencia que imponga restricciones de altura sobre el área de aplicación (*IIEG, 2024: aeródromo civil = 0; DGAC/SCT*). La altura máxima de edificación en los lotes CSC3 del fraccionamiento queda regulada exclusivamente por el CUS (2.1) y el COS (0.7) del uso CSC3, equivalente a un máximo de 3 niveles (R), conforme al Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadro 39*).

3.3.6 Carreteras, Ferrocarriles e Instalaciones Militares

El área de aplicación no se ubica dentro de las zonas de restricción de carreteras federales ni estatales, vías férreas activas ni instalaciones militares, conforme a la Ley de Vías Generales de Comunicación (*SCT/SEDENA*). Las vialidades colindantes son de jurisdicción municipal, y el acceso del predio a la red vial se regula por la NOM-004-SEDATU-2022 (*SEDATU, 2021*). El PDUCP (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*) identifica el sistema vial del área en jerarquía local, compatible con los accesos del fraccionamiento propuesto.

3.3.7 Telecomunicaciones y Servidumbres de Paso

No se identificaron servidumbres de paso de infraestructura de telecomunicaciones de carácter federal sobre el polígono de los predios R017208 y R017209, conforme a la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión (IFT). Se deberá verificar con el IFT y los operadores presentes en la zona la posible existencia de ductos o servidumbres previo al inicio de las obras. En caso de existir infraestructura de telecomunicaciones en las vialidades colindantes, el diseño de los accesos y banquetas deberá respetar las distancias de seguridad reglamentarias. El diseño arquitectónico de cada lote deberá prever ductos para instalaciones de telecomunicaciones.

3.3.8 Sitios Arqueológicos y Patrimonio Cultural

No se han registrado sitios arqueológicos ni monumentos históricos en el polígono del área de aplicación ni en su entorno inmediato, conforme a los registros del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el IIEG (IIEG, 2024). En caso de hallazgo fortuito de vestigios arqueológicos o históricos durante las obras de urbanización o edificación, se deberá suspender inmediatamente los trabajos y notificar al Centro INAH Jalisco, conforme a los artículos 47 y 48 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZA; Cámara de Diputados, 1972).

3.3.9 Suelos Forestales y Decretos de Protección Ambiental

El área de aplicación es un predio urbano consolidado sin cobertura forestal. No existen decretos de protección ambiental que incidan directamente sobre el polígono de los predios R017208 y R017209, conforme al levantamiento de campo de enero 2026 (Prisma Urbanismo, 2026) y a la cartografía de uso de suelo y vegetación del INEGI (Serie VII). En consecuencia, no se requiere tramitar cambio de uso de suelo forestal conforme al artículo 97 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS; Cámara de Diputados, 2018). El Área Natural Protegida Barrancas de los Ríos Santiago y Verde (1,709.40 ha, 1.2% del territorio municipal) (IIEG, con base en CONANP 2015) se ubica fuera del área de influencia directa del proyecto y no genera restricción sobre el área de aplicación.

3.4 Soporte Ambiental de las Decisiones del Plan Parcial

3.4.1 Justificación de la Evaluación Ambiental (CUEJ Art. 86; LEEPA Arts. 28 y 29)

El artículo 86 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023) establece que los planes y programas de desarrollo urbano que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad deberán someterse a evaluación de impacto ambiental por la autoridad competente, previamente a ser aprobados. El presente Plan Parcial instrumenta el cambio del uso SR al CSC3, con lo que se activa esta obligación.

Los artículos 28 y 29 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (LEEEPA; Congreso del Estado de Jalisco, 2001) establecen los supuestos que requieren evaluación de impacto ambiental en el ámbito estatal. El presente Plan Parcial se encuadra en el artículo 28 fracción V de la LEEEPa: obras de urbanización en superficies mayores a 2,000 m². El área de aplicación es de 15,721.6218 m² (7.86 × el umbral). La evaluación ambiental del Plan Parcial se materializa mediante dos instrumentos complementarios y obligatorios:

INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "DISTRITO 7" — DOS TRÁMITES COMPLEMENTARIOS Y OBLIGATORIOS

1. Dictamen de Aptitud Territorial

Emitido por la **Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos**, conforme al artículo 10 fracción LIX del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ), que faculta al Ayuntamiento a "evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal, y emitir el dictamen de impacto ambiental respectivo a través de la dependencia competente". **Fundamento reglamentario:** Arts. 110, 111, 112 y 114 del Reglamento para la Protección del Medio Ambiente y Equilibrio Ecológico del Municipio de Tepatitlán de Morelos. Este dictamen es requisito indispensable para la transición de Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP) a Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP), conforme a los artículos 81 a 83 del PDUCP (H. Ayuntamiento, 2018).

2. Lista de Verificación F-POT-003 Rev. 00

Emitida por la **SEMADET** conforme al artículo 29 de la LEEEPa. El dictamen de congruencia de la SEMADET complementa al Dictamen de Aptitud Territorial municipal, cubriendo conjuntamente los ámbitos municipal y estatal de la evaluación ambiental del Plan Parcial. Calificación potencial: 8/8 puntos (ver síntesis en sección 3.4.3). Documentación en Anexo K.

SUPUESTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL — LEEEPa ART. 28 FRAC. V / CUEJ ART. 86 (CRITERIO SEMADET 3.2.1)

Supuesto aplicable: Artículo 28 fracción V de la LEEEPa. "Obras de urbanización en superficies mayores a 2,000 m²"

Superficie del área de aplicación: **15,721.6218 m²** (7.86 × el umbral de 2,000 m²).

Trámites: (1) Dictamen de Aptitud Territorial — Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento (CUEJ Art. 10 frac. LIX; Reglamento Municipal Ecológico Arts. 110–114). (2) Lista de Verificación F-POT-003 Rev. 00 — SEMADET (LEEEPA Art. 29). Ambos documentados en Anexo K.

3.4.2 Descripción de la Propuesta de Ordenación Adoptada

La propuesta de ordenación adoptada en el presente Plan Parcial consiste en el cambio de uso de suelo de Comercios y Servicios Regionales (SR) a Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3) para los predios "Plan de Adobes" (R017208 y R017209), con una superficie de

15,721.6218 m² (*Prisma Urbanismo, 2026*). La alternativa CSC3 fue seleccionada por las siguientes razones:

- Es la única clasificación del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadro 39*) que permite la diversidad de actividades comerciales y de servicios requerida, con normas de edificación adecuadas a la escala del predio (superficie mínima 420 m², frente mínimo 12 m).
- Es coherente con el uso Habitacional/Comercios y Servicios que el PMDU (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024*) identifica como el de mayor impacto en el crecimiento reciente del municipio, y con la política de densificación inteligente del PMDyG 2024–2027 Estrategia 4.1.1 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).
- El CSC3 intensidad media (vs. alta o máxima) garantiza mejor manejo ambiental: COS 0.7 y 30% de frente jardinado, frente al COS 0.8 y 20% de jardinado del SR (*REZ Municipal, Cuadro 39 vs. Cuadro 40*).
- La propuesta incluye la cesión de 1,100.93 m² como Espacios Verdes (EV), incrementando el verde urbano del área de aplicación y contribuyendo a los objetivos del eje "Urbano Sustentable" del PMDyG 2024–2027 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).
- La acción urbanística se desarrolla dentro del área de reserva urbana prevista para desarrollo comercial (RU-LP del PMDU y MR del PDUCP), sin expansión sobre suelo de conservación, en congruencia con el PDUCP (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*) y el PMDU (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024*).

En términos físico-espaciales, la propuesta de ordenación comprende los siguientes elementos:

- 16 lotes CSC3: Manzana A (9 lotes, 6,526.03 m²) y Manzana B (7 lotes, 5,458.31 m²), con superficies individuales de 619.25 m² a 1,193.10 m² — todos sobre el mínimo de 420 m² CSC3 (plano de lotificación, Anexo F).
- Área de Cesión para Destinos (ACD): 1,100.93 m² de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV), a ceder a título gratuito al H. Ayuntamiento (CUEJ Art. 175 frac. II).
- Vialidades internas: 2,636.35 m² con pavimento de concreto hidráulico, área de retorno y accesos, conforme al diseño de ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales (Informe dparqindist7tepaN_03-26, 2026) — ver Anexo D.
- Superficie total del predio: 15,721.6218 m² (levantamiento topográfico, enero 2026).

Figura 3.9 · Propuesta de ordenación adoptada — zonificación primaria y secundaria del fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3

Figura 3.9. Propuesta de ordenación adoptada — zonificación primaria y secundaria del fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026). Ver planos normativos Capítulo 4, Anexo I (plano de zonificación E01-E04) y Anexo F (plano de lotificación).

3.4.3 Medidas de Mitigación, Compensación y Cargas Urbanísticas Derivadas

Conforme al artículo 86 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), los artículos 28 y 29 de la LEEPA (*Congreso del Estado de Jalisco, 2001*) y el criterio 3.2.3 del checklist de la SEMADET (*F-POT-003 Rev. 00; SEMADET, 2024*), el Plan Parcial "Distrito 7" identifica los impactos ambientales de la propuesta de ordenación, sus medidas de mitigación y compensación, y las cargas urbanísticas correspondientes:

Impacto ambiental identificado	Magnitud	Medida de mitigación / compensación	Carga urbanística	Responsable
Impermeabilización del suelo por edificaciones y vialidades	Moderada	30% frente jardinado obligatorio por lote (CSC3); ACD-EV 1,100.93 m ² con cubierta vegetal; materiales permeables en zonas de transición	Habilitación y entrega del ACD-EV al H. Ayuntamiento; implementación del % de frente jardinado	Promotor (ACD); propietario de lote (jardinado)
Generación de aguas residuales comerciales y de servicios	Moderada	Trampa de grasas y separador de sólidos previos al alcantarillado del OPD ASTEPA; proyecto ejecutivo de descarga ante CONAGUA	Instalación de trampa de grasas y separador de sólidos en cada lote (cuando se requiera)	Propietario de cada lote / establecimiento
Generación de residuos sólidos y especiales	Moderada	Separación en la fuente (PMDyG Estrategia 4.2.6); residuos especiales con empresa autorizada; programa de manejo por giro CSC3	Programa de manejo de residuos sólidos por establecimiento	Propietario de cada establecimiento
Aumento del tráfico vehicular y emisiones	Baja a moderada	Diseño eficiente de accesos; cajones de estacionamiento conforme al Cuadro 48 del REZ; alumbrado LED (PMDyG Estrategia 4.1.2)	Provisión de cajones de estacionamiento conforme al Cuadro 48 del REZ	Propietario de cada lote / establecimiento
Afectación potencial del acuífero por sustancias líquidas	Baja — mitigable	Pisos impermeables en áreas de servicio; sistemas de contención	Pisos impermeables y sistemas de contención en	Propietario de cada establecimiento

Impacto ambiental identificado	Magnitud	Medida de mitigación / compensación	Carga urbanística	Responsable
		herméticos; prohibición de infiltración al subsuelo	áreas de manejo de sustancias	
Incremento de escorrentía pluvial	Moderada	Sistema interno de captación y conducción pluvial; período de retorno 10 años mínimo (CEA Jalisco); cubierta vegetal en ACD-EV	Sistema de drenaje pluvial interno por lote; vegetación en ACD-EV	Promotor (ACD); propietario de lote
Emisiones de ruido y luz en horarios nocturnos	Baja	Diseño de fachadas con control de emisiones de ruido; luminarias dirigidas al interior del predio	Cumplimiento NOM-081-SEMARNAT-1994	Propietario de cada establecimiento

Cuadro 3.6. Medidas de mitigación, compensación y cargas urbanísticas derivadas del Plan Parcial "Distrito 7" (criterio SEMADET 3.2.3). Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ Art. 86 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), la LEEEPa Arts. 28 y 29 (Congreso del Estado de Jalisco, 2001), el Reglamento de Zonificación Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

SÍNTESIS DE CONGRUENCIA — CHECKLIST SEMADET F-POT-003 REV. 00, SECCIÓN 3		
Criterio SEMADET	Resultado en el Plan Parcial "Distrito 7"	Calificación potencial
3.1.1 Consistencia POEL/POER	Reconoce UGA P 4 162 R (POET Jalisco); predio en zona urbana consolidada; coherente con Política de Restauración	1 / 1
3.1.2 Coherencia política ambiental UGA	CSC3 consolida uso urbano; no incrementa degradación ambiental; reduce presión sobre suelo rural	1 / 1
3.1.3 Zonificación primaria vs. ord. ecológico	CSC3 compatible con uso condicionado AH; congruente con PMDU 2024 y PDUCP 2018	1 / 1
3.1.4 Lineamientos ecológicos UGA	Integrados: COS 0.7, 30% jardinado, trampa grasas, ACD-EV, drenaje pluvial, alumbrado LED	1 / 1
3.1.5 Criterios regulación ecológica en zonificación	7 criterios aplicados con medidas específicas por responsable	1 / 1
3.2.1 Justificación evaluación ambiental	LEEEPA Art. 28 frac. V: 15,721.62 m² > 2,000 m² (× 7.86). Trámite ante SEMADET (Anexo K)	1 / 1
3.2.2 Descripción propuesta adoptada	16 lotes CSC3 + ACD-EV 1,100.93 m² + vialidades CH; motivación técnica de la alternativa	1 / 1
3.2.3 Medidas de mitigación y cargas	7 impactos; 7 medidas de mitigación; cargas asignadas por responsable específico	1 / 1
Calificación potencial máxima Sección 3: 8 / 8 puntos.		

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 3 — Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3

Las referencias se presentan en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente por autor. Las citas en línea aparecen a lo largo del capítulo en texto de menor tamaño y cursiva.

- ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, S.A. de C.V. (2026, 19 de marzo). *Diseño de pavimento — Pavimentación mediante concreto hidráulico del parque industrial "Distrito 7". Informe dparqindist7tepaN_03-26*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. ALSA Ingeniería.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1972, última reforma 2018). *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZA)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1988, última reforma 2018). *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/148.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2018). *Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGDFS.pdf>
- Comisión Estatal del Agua de Jalisco (CEA Jalisco). (2015). *Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos*. Gobierno del Estado de Jalisco.
- Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (2021). *Registro Público de Derechos de Agua (REPDa) — Disponibilidad de aguas subterráneas en acuíferos del país. Acuerdo DOF 20 de abril de 2015*. <https://www.gob.mx/conagua>
- Congreso del Estado de Jalisco. (2001, última reforma 2022). *Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (LEEEPA)*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ). Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCEP)*. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). *Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. <https://www.tepatitlan.gob.mx>

-
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054*. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2, octubre 2025. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. <https://www.tepatitlan.gob.mx>
- Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2024). *Ficha técnica del municipio de Tepatitlán de Morelos*. Gobierno del Estado de Jalisco. <https://iieg.gob.mx>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2021). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), mayo 2021*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue>
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living". Habitacional densidad mínima H1*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Ciudad Universitaria". Equipamiento educación superior, usos mixtos, habitacional y áreas verdes*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209 — levantamiento topográfico, plano de lotificación y documentación técnica*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2021). *NOM-004-SEDATU-2022. Espacios públicos — Accesibilidad y jerarquía vial*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (2024). *Lista de Verificación para la revisión de Planes Parciales de Desarrollo Urbano — F-POT-003 Rev. 00*. SEMADET, Gobierno del Estado de Jalisco.
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (2024). *Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV). Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco*. Gobierno del Estado de Jalisco. SEMADET. <https://semadet.jalisco.gob.mx>
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (Vigente). *Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (POET)*. Sistema de Información Geográfica Ambiental Territorial (SIGAT). <http://sigat.semadet.jalisco.gob.mx/ordenamiento/POET.html>
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1996). *NOM-002-SEMARNAT-1996. Límites máximos permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales a sistemas de alcantarillado urbano o municipal*. Diario Oficial de la Federación.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (Vigente). *Reglamento para la Protección del Medio Ambiente y Equilibrio Ecológico del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. Arts. 110, 111, 112 y 114: evaluación de impacto ambiental municipal — Dictamen de Aptitud Territorial.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1994). *NOM-081-SEMARNAT-1994. Límites máximos permisibles de emisión de ruido de fuentes fijas y su método de medición*. Diario Oficial de la Federación.
-

CAPÍTULO 4**ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO***Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4)**Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026***4.1 Estrategia de Desarrollo Urbano**

Desarrollar una estrategia de desarrollo urbano para el fraccionamiento "Distrito 7" requiere un enfoque específico y detallado basado en las características y objetivos del presente Plan Parcial. En este sentido, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) establecen la necesidad de crear reservas urbanizables y sus respectivos servicios complementarios, dotándolas del equipamiento necesario para desempeñar funciones como centro de servicios intermedios en la estructura urbana de Tepatitlán de Morelos.

A su vez, la estrategia de desarrollo urbano del presente Plan Parcial contribuye a los objetivos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054 (PMDyG; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025) en lo que respecta a la Estrategia 4.1.1: desarrollar e implementar instrumentos de gestión urbana que promuevan la densificación inteligente, el uso mixto del suelo y la protección del patrimonio. El fraccionamiento "Distrito 7" materializa esta estrategia al proponer el aprovechamiento de un predio de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) dentro de la cabecera municipal, destinado al uso Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4).

De acuerdo con las directrices estratégicas mencionadas, en el área de aplicación de este Plan Parcial se propone una estrategia de ordenamiento territorial y zonificación urbana que permite la modificación del uso de suelo Servicios Regionales (SR) actualmente asignado, para redefinirlo como área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP), destinada al uso CSC3, CSC4, CSC4 con 16 lotes comerciales y de servicios de alcance central, un Área de Cesión para Destinos (ACD) de 1,100.93 m² como Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV), e infraestructura vial interna con sección subcolectora de 15 m.

Por lo tanto, esta sección establece las determinaciones de uso del suelo y las normas de control correspondientes, así como las acciones y directrices técnicas pertinentes, basadas en las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023) y del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019), en lo que respecta al uso de Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4).

VISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "DISTRITO 7" — CSC3, CSC4, CSC4

"Distrito 7" aspira a convertirse en un polo de desarrollo comercial y de servicios de alcance central que equilibre armoniosamente la actividad económica con la calidad del entorno urbano y el bienestar de la comunidad. Nuestra visión es la de un espacio donde:

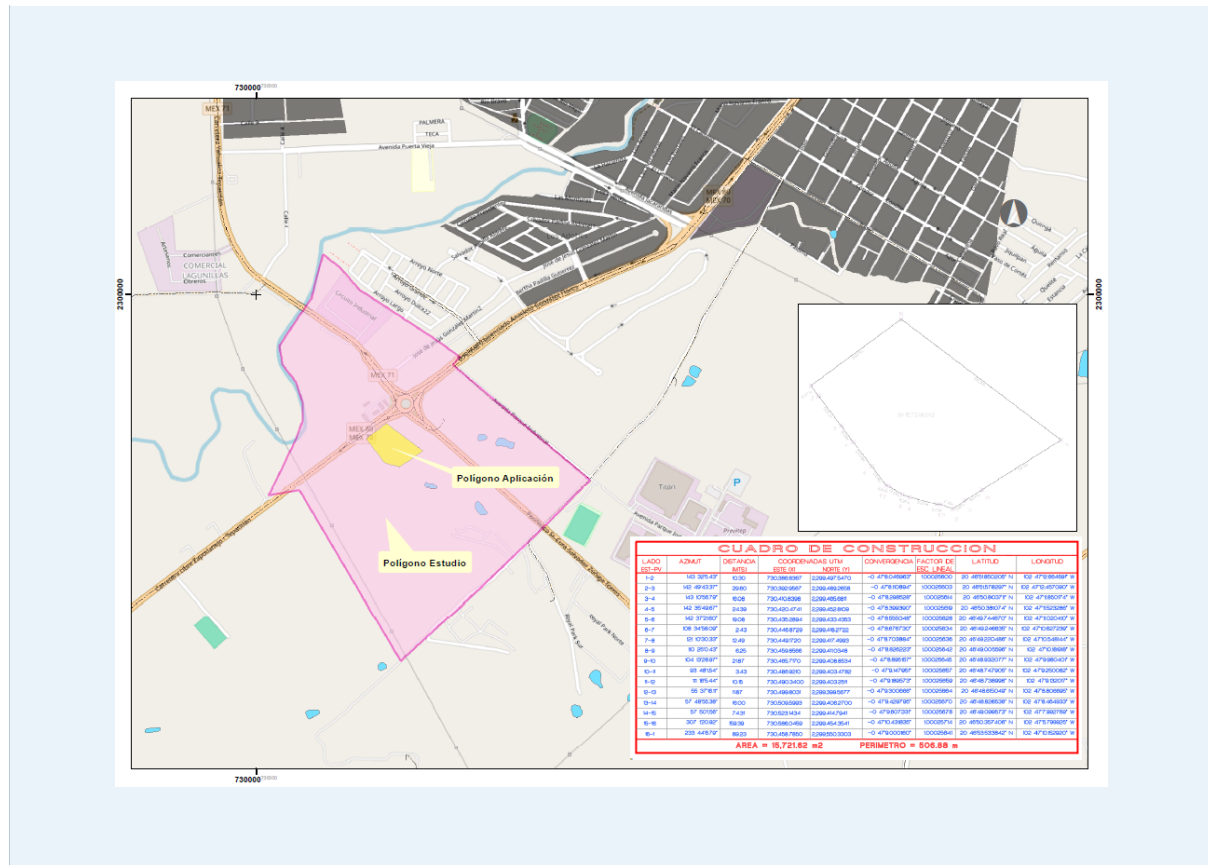
- La diversidad de actividades comerciales y de servicios se complementa, generando sinergias y atendiendo las necesidades de la población regional de la RCBRV.
- La sostenibilidad ambiental es una prioridad, con edificaciones que incorporan criterios de eficiencia energética, gestión de residuos y manejo de aguas residuales.
- La movilidad es eficiente y accesible para todos, con vialidades internas subcolectoras, aceras peatonales, accesos vehiculares ordenados y cajones de estacionamiento suficientes conforme al Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal.
- El uso del suelo aprovecha eficientemente el predio con 16 lotes CSC3, CSC4, CSC4, maximizando la oferta de suelo comercial central sin expansión sobre suelo rural.
- La resiliencia y el carácter sustentable son parte integral de la planificación, con medidas de manejo pluvial, áreas verdes del ACD-EV y protección ante riesgos identificados.

4.2 Delimitación del Área de Aplicación

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" comprende los predios con cuentas prediales R017208 y R017209, ubicados en la localidad de Plan de Adobes (Crucero de Yahualica), en la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. La superficie total del área de aplicación, conforme al levantamiento topográfico de enero de 2026, es de **15,721.6218 m²** (1.5721 ha), con un perímetro de 506.08 m (Prisma Urbanismo, 2026; plano D07 — Topografía del Predio).

La delimitación del área de aplicación se establece conforme a los límites registrales inscritos en el Registro Público de la Propiedad, Folio RPP 5007846, Escritura 5300, a nombre de la Sociedad

de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R. Las coordenadas UTM del centroide del predio son: 730,462 m E / 2,299,483 m N (Datum WGS84, zona 13Q). El predio se ubica en la confluencia de la Carretera Federal Libre 080 Zapotlanejo–Tepatitlán y el Libramiento Tepatitlán (MEX 80/70), lo que le confiere un acceso vial primario de alta jerarquía y una localización estratégica respecto al centro urbano de la cabecera municipal (*plano D00 — Ubicación; Prisma Urbanismo, 2026*).



De acuerdo con lo señalado en el Capítulo III "De la Clasificación de Áreas" del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y del Reglamento Estatal de Zonificación (REZ; Gobierno del Estado de Jalisco, vigente), para el área de aplicación se establece la siguiente clasificación de áreas, ilustrada en el plano de estrategia **E01 — Clasificación de Áreas** del presente Plan Parcial. El área de aplicación queda clasificada como:

Clave	Clasificación de área	Superficie (m ²)	% del total	Descripción
RU-CP (1)	Reserva Urbana a Corto Plazo — Uso CSC3, CSC4, CSC4	11,984.34	76.23%	16 lotes de Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (Manzanas A y B)
EV	Área de Cesión para Destinos — Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos	1,100.93	7.00%	Área de cesión gratuita al H. Ayuntamiento conforme al CUEJ Art. 175 frac. II
VIA	Vialidades internas propuestas	2,636.35	16.77%	Calle interna subcolectora VSc — 15 m sección — doble sentido — concreto hidráulico
—	Total área de aplicación	15,721.6218	100%	Levantamiento topográfico enero 2026 (Prisma Urbanismo, 2026)

Cuadro 4.1. Clasificación de áreas del fraccionamiento "Distrito 7" — Plano E01. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Ver planos E01 y E02 del Plan Parcial.

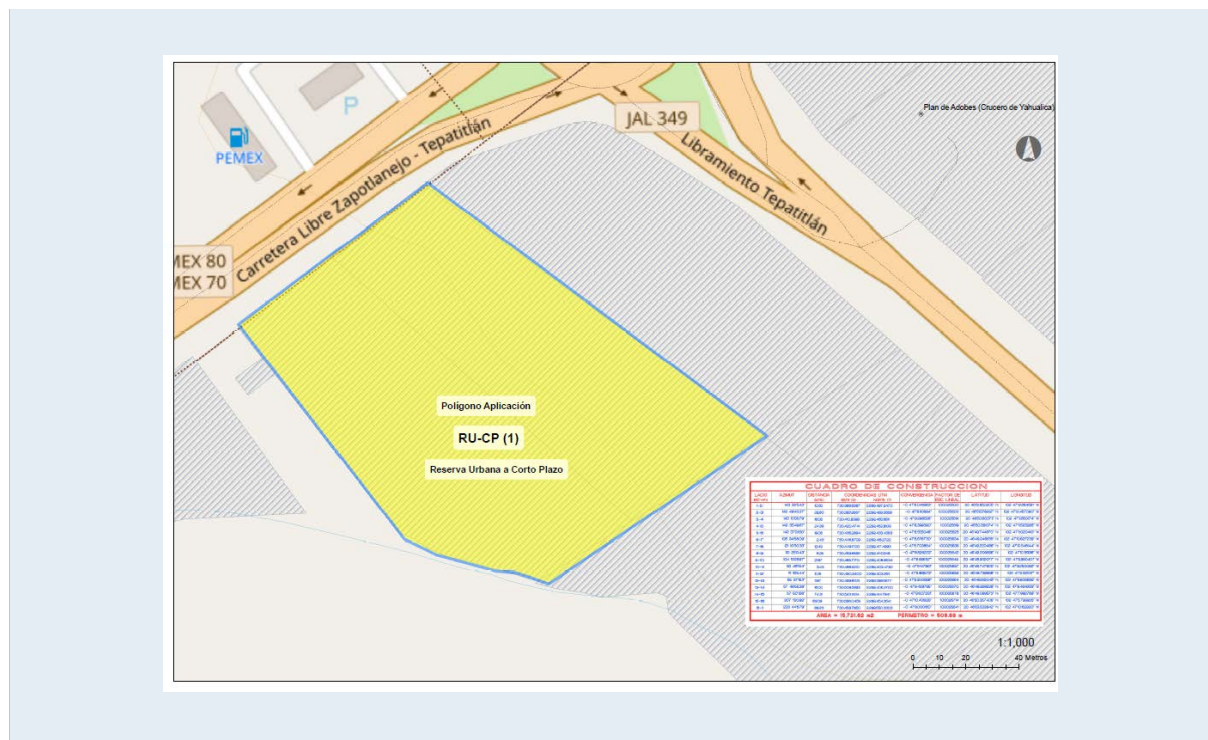


Figura 4.2. Clasificación de Áreas — Plano E01 del Fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4, CSC4. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E01 — Clasificación de Áreas. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026. Escala 1:1,000.

4.3.1 Equipamiento (Vecinal y Barrial)

En lo que toca a la demanda de equipamiento de la acción urbanística que se promueve mediante la expedición del presente Plan, queda establecido que las acciones de urbanización que se promuevan como consecuencia de los usos CSC3, CSC4, CSC4 a implementar, deberán realizarse bajo un esquema de conexión a las redes municipales de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario del OPD ASTEPA, acreditando para la autorización de las acciones de urbanización la factibilidad y disponibilidad física y legal del recurso agua, su tratamiento, reutilización y descargas, de acuerdo con el marco jurídico aplicable, especialmente en materia ambiental (*CUEJ Art. 78B frac. I; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

Derivado de la factibilidad de que el fraccionamiento "Distrito 7" opere bajo este esquema en lo que corresponde a los servicios de agua potable y saneamiento de aguas residuales, y dado que se verificó la presencia de infraestructura eléctrica (CFE) y vialidad primaria de manera directa al predio (Carretera Federal Libre 080 Zapotlanejo–Tepatitlán y Libramiento MEX 80/70), entonces es que se determinó factible establecer el uso CSC3, CSC4, CSC4 y los destinos complementarios en el área de aplicación.

El Área de Cesión para Destinos (ACD) de **1,100.93 m²** se destina a Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV), y será cedida a título gratuito al H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, conforme al artículo 175 fracción II del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*) y al artículo 49 del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*). Conforme al Cuadro 34 del REZ — Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos, el ACD-EV se clasifica en la categoría Vecinal, con los siguientes parámetros:

Norma de control	Parámetro REZ Cuadro 34 — EV Vecinal	Cumplimiento en el ACD-EV de "Distrito 7"
Superficie mínima de lote	2,500 m ² (Jardín vecinal)	1,100.93 m ² — aplica como plazoleta/andador (mín. 300 m ²)
COS	0.04	Cubierta vegetal ≥ 96%; máx. 4% de superficie construida
CUS	0.04	Un nivel máximo de construcción (mobiliario urbano, pérgola)
Altura máxima de edificación	1 nivel	Sin edificación permanente mayor a 1 nivel
Restricción frontal / lateral / posterior	5.00 m / 5.00 m / 5.00 m	Se respetan conforme al plano E01

Norma de control	Parámetro REZ Cuadro 34 — EV Vecinal	Cumplimiento en el ACD-EV de "Distrito 7"
Modo de edificación	Abierto	Espacio abierto, permeable, con vegetación nativa

Cuadro 4.2. Normas de control del Área de Cesión para Destinos (ACD-EV) — Cuadro 34 del REZ. Elaboración propia con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadro 34 — EV Vecinal) y el Reglamento Estatal de Zonificación (Gobierno del Estado de Jalisco, vigente).

4.3.2 Zonificación Primaria y Secundaria

Uso de suelo propuesto: **Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4).**

Conforme al artículo 163 fracción VI del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*) y al Capítulo IV, artículo 36 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*), la zonificación secundaria CSC3, CSC4 tiene por objeto dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicio de alcance central, protegiendo a las instalaciones y a las zonas circundantes contra impactos negativos, y permitiendo una adecuada mezcla entre las diversas actividades compatibles.

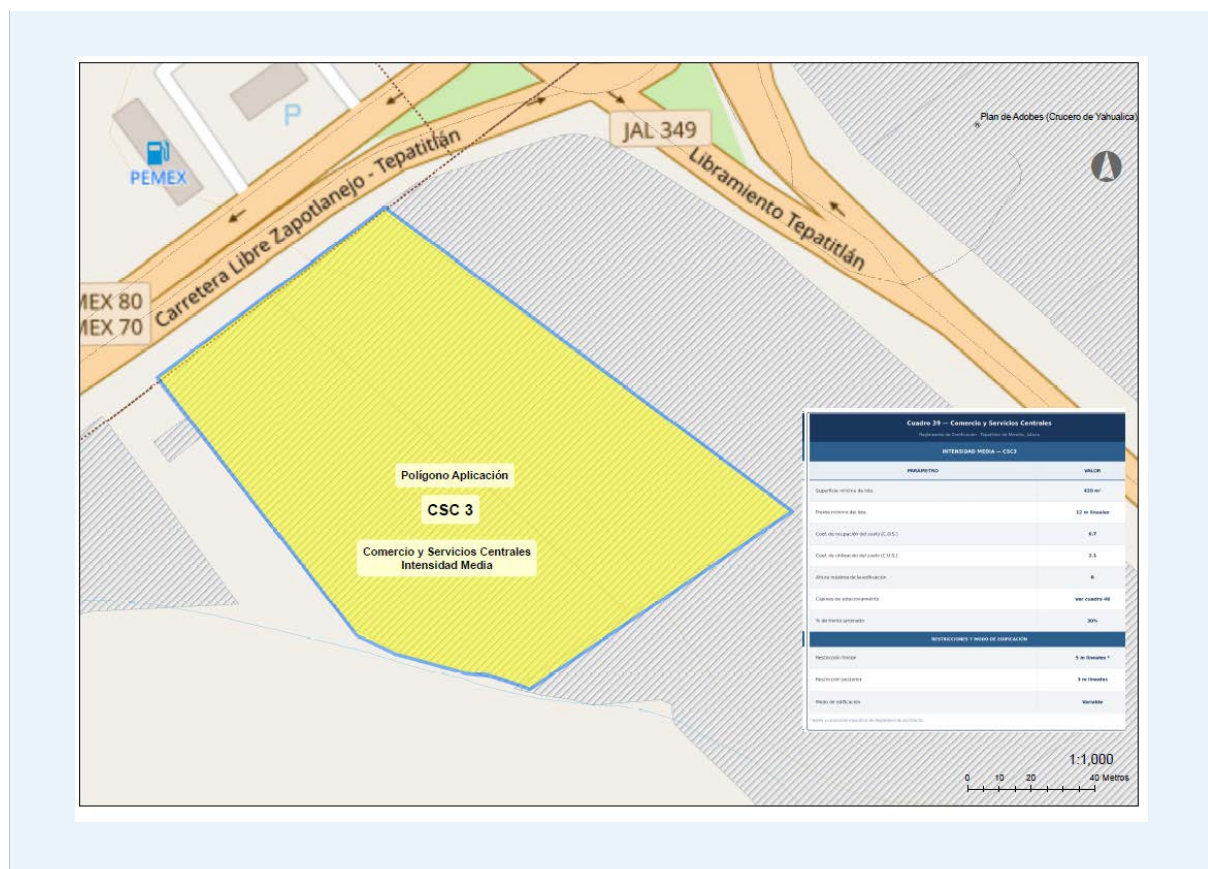


Figura 4.3. Zonificación primaria y secundaria — Plano E02 Usos y Destinos del Fraccionamiento "Distrito 7". Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E02 — Usos y Destinos. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026. Escala 1:1,000.

La clasificación de usos y destinos para el uso CSC3, CSC4, conforme al Cuadro 4 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*), comprende los siguientes genéricos, usos y actividades o giros:

Genérico (REZ Municipal)	Uso CSC3, CSC4	Actividades o Giros — Cuadro 9 REZ Municipal (Comercio y Servicio Central)	Aplicabilidad en CSC3, CSC4 Intensidad Media
4. Comercial y Servicios	4.4. Comercial y de servicios central — CSC3, CSC4 Intensidad Media — Giros PERMITIDOS	4.4.1 Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos, exhibición y venta. / 4.4.2 Agencia aduanal y de representación. / 4.4.3 Antena telefónica repetidora (h máx. 30 m; condicionada a imagen urbana). / 4.4.4 Anuncios estructurales: fabricación, almacén y venta. / 4.4.12 Estudios cinematográficos. / 4.4.14 Taller de armado de artículos electrodomésticos y similares. / 4.4.15 Tequila: comercialización, venta y exhibición con oficinas y almacén. / 4.4.19 Huesario: compra-venta de auto-partes nuevas y usadas.	PERMITIDOS en CSC3, CSC4. Aplican conforme al Cuadro 9 del REZ Municipal (<i>H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019</i>).
4. Comercial y Servicios	4.4. Comercial y de servicios central — CSC3, CSC4 Intensidad Media — Giros PROHIBIDOS	4.4.5 Básculas para camiones y tráiler. / 4.4.6 Carrocerías de autotransporte. / 4.4.7 Centros de apuestas; espectáculos eróticos. / 4.4.8 Centros de acopio de desechos. / 4.4.9 Chatarra. / 4.4.10 Criaderos de fauna. / 4.4.11 Estacionamiento de tráiler. / 4.4.13 Maquinaria para construcción. / 4.4.16 Yates y embarcaciones. / 4.4.17 Agencia de autotransporte. / 4.4.18 Terminal de tráiler. / 4.4.20 Maquinaria pesada. / 4.4.21 Patios de almacenamiento. / 4.4.22 Productos químicos de riesgo alto. / 4.4.23 Rastros. / 4.4.24 Forense. / 4.4.25 Taller mecánico de tráiler.	PROHIBIDOS en CSC3, CSC4. Corresponden a intensidad alta o regional. No se permiten en el fraccionamiento.
7. Espacios Verdes Abiertos y Recreativos	7.1 EV Vecinales — EV-V (Cuadro 34 REZ)	Jardín vecinal; plazoletas y rinconadas; andadores peatonales; juegos infantiles.	PERMITIDO. Aplica al ACD-EV de 1,100.93 m².

Cuadro 4.3. *Clasificación de usos y destinos — Uso CSC3, CSC4 del Fraccionamiento "Distrito 7".* Elaboración propia con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*; Cuadro 4 — Clasificación de Usos y Destinos).

4.3.3 Usos, Densidades e Intensidades

Las normas de control de la urbanización y la edificación para el uso Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4) se establecen conforme al Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*).

Dichas normas son de cumplimiento obligatorio para todos y cada uno de los 16 lotes del fraccionamiento "Distrito 7":

CUADRO 39 — COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES		
NORMA DE CONTROL	CSC3, CSC4 — INTENSIDAD MEDIA	APLICACIÓN EN "DISTRITO 7"
Superficie mínima de lote	420 m ²	16 lotes: mín. 619.25 m ² (lote A-3) — máx. 1,193.10 m ² (lote A-9). Todos cumplen el mínimo
Frente mínimo del lote	12 metros lineales	Frentes individuales de 15.50 a 48.23 ml. Todos cumplen el mínimo
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.70	Desplante máximo = 70% de la superficie de cada lote; mínimo 30% de área libre
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.10	Superficie máxima construida = 2.10 × superficie del lote
Altura máxima de edificación	R (resultante)	Resultante de aplicar COS y CUS; equivalente a máx. 3 niveles aproximadamente
Cajones de estacionamiento	Ver Cuadro 48	Conforme al uso específico de cada establecimiento (Cuadro 48 REZ Municipal)
% de frente jardinado	30%	Mínimo 30% del frente de cada lote sobre vialidad deberá ser permeable/jardinado
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 ml sobre calle local; para vialidades de mayor jerarquía ver Capítulo II Título V del REZ
Restricción posterior	3 metros lineales	3 ml en la colindancia posterior de cada lote
Modo de edificación	Variable	Abierto, semicerrado o cerrado; conforme al proyecto arquitectónico de cada lote

Cuadro 4.4. Cuadro 39 — Normas de control para el uso CSC3, CSC4 y su aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7". H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Cuadro 39 — Comercios y Servicios Centrales (CSC). Columna CSC3, CSC4 — Intensidad Media. / Elaboración: Prisma Urbanismo (2026).

Cajones de estacionamiento — Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos

Para el uso CSC3, CSC4, los cajones de estacionamiento requeridos en cada lote del fraccionamiento "Distrito 7" se calculan conforme al Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*), que establece los siguientes índices según el giro específico de cada establecimiento:

Giro o uso del establecimiento CSC3, CSC4	Índice de cajones requeridos (Cuadro 48 REZ)	Aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
Local comercial o de servicios en general	1 cajón por cada 50 m ² de superficie construida	El número de cajones por lote se calcula sobre la superficie de desplante autorizada (COS 0.70 × área del lote)
Alojamiento temporal (T) — condicionado	1 cajón por cada 50 m ² de superficie (máximo 1 por habitación en uso mixto)	Aplica si algún lote se destina parcialmente a alojamiento temporal (uso condicionado)
Oficinas y servicios profesionales	1 cajón por cada 50 m ² de superficie construida	Para uso de oficinas dentro de los lotes CSC3, CSC4
Restaurantes y servicios de alimentos	1 cajón por cada 50 m ² de superficie (área de mesas incluida)	Para establecimientos de alimentos y bebidas en los lotes CSC3, CSC4
Espacios Verdes EV (ACD-EV)	Ver Cuadro 48 — espacios abiertos	El ACD-EV de 1,100.93 m ² es espacio abierto peatonal; no requiere cajones de estacionamiento propios
Nota general	El diseño de la zona de estacionamiento en cada lote deberá presentarse en el Proyecto Definitivo de Urbanización	Dimensión mínima por cajón: 2.50 m × 5.00 m; acceso desde vialidad interna del fraccionamiento

Cuadro 4.8. Cajones de estacionamiento requeridos para el uso CSC3, CSC4 — Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Cuadro 48 — Características geométricas sistema vial secundario y requerimientos de estacionamiento. Aplicación: Prisma Urbanismo (2026).

4.3.3.1 Cajones de Estacionamiento — Cuadro 48 REZ y PMDU

Para el uso CSC3, CSC4, los cajones de estacionamiento de cada lote se calculan conforme al Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*), que remite al Cuadro 48 del propio Reglamento y a las normas del PMDU (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024*). El índice aplicable para usos comerciales y de servicios es de **1 cajón por cada 50 m² de superficie construida**.

Giro o uso CSC3, CSC4	Índice (PMDU Tabla 39 / Cuadro 48 REZ)	Ejemplo de cálculo — lote A-5 (663.58 m ²)	Observación
Local comercial o de servicios en general	1 cajon / 50 m ² de superficie construida	Desplante max. COS $0.70 = 464.51 \text{ m}^2$; cajones minimos = $464.51 / 50 = \text{aprox. } 9$ cajones	Aplica a todos los giros CSC3, CSC4 permitidos
Oficinas y servicios profesionales	1 cajon / 50 m ²	Misma base de calculo que locales comerciales	Despachos, consultorios, oficinas CSC3, CSC4
Restaurantes y servicios de alimentos	1 cajon / 50 m ² (area total incluida area de mesas)	El area de comensales se integra al total computable	La terraza descubierta computa al 50%
Alojamiento temporal (T) condicionado	1 cajon / 50 m ² o maximo 1 cajon por habitacion	Solo si el uso T es autorizado como condicionado en el lote	Sujeto a aprobacion de la Dependencia Municipal
ACD-EV (1,100.93 m ²)	No aplica. Espacio abierto peatonal	El ACD-EV no requiere cajones propios de estacionamiento	Dimension minima por cajon: 2.50 m x 5.00 m
Nota general	El numero exacto de cajones se calculara en el Proyecto Definitivo de Urbanizacion de cada lote	El acceso a cajones se realizara desde la vialidad interna subcolectora VSc de 15 m	Norma: REZ Cuadro 48 y PMDU Tabla 39

Cuadro 4.8. Cajones de estacionamiento para uso CSC3, CSC4 — Fraccionamiento "Distrito 7". Elaboracion propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el REZ Municipal Cuadro 39 que remite al Cuadro 48 (H. Ayuntamiento de Tepatitlan de Morelos, 2019) y el PMDU Tabla 39 normas de control CS: 1 cajon / 50 m² por local comercial o de servicio (H. Ayuntamiento de Tepatitlan de Morelos / IMPLAN, 2024).

***Nota:** La restricción frontal de 5 metros lineales aplica a calle local. Para los demás tipos de vialidad (subcolectora, colectora, regional) se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019).

4.3.4 Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo

Conforme al Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024), los usos y actividades compatibles, condicionados y prohibidos para el uso CSC3, CSC4 en el fraccionamiento "Distrito 7" son:

Categoría	Uso simplificado (PMDU Tabla 38 / REZ Cuadro 39)	Condiciones	Fundamento normativo
Uso predominante	Comercio y Servicio CSC3, CSC4 (Intensidad Media)	Sin condiciones. Uso principal de los 16 lotes del fraccionamiento "Distrito 7".	REZ Municipal Cuadro 39 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019)
Compatible	Habitacional (H)	Compatible sin condiciones. Solo como componente mixto en el mismo predio.	PMDU Tabla 38 (H. Ayuntamiento / IMPLAN, 2024)
Compatible	Espacio público EV	Sin condiciones. Incluye el ACD-EV de 1,100.93 m2 del fraccionamiento.	PMDU Tabla 38; REZ Cuadro 34
Compatible	Equipamiento público EI	Sin condiciones. Vecinal, barrial, distrital y central.	PMDU Tabla 38
Condicionado	Alojamiento temporal (T)	[a] Acceso independiente al local. [b] Acceso directo a vialidad principal o colectora. [c] Superficie mínima 600 m2. Frente mínimo 20 ml.	PMDU Tabla 38
Condicionado	Servicio a la Industria y al Comercio (SI)	[a] Acceso directo a vialidad principal o colectora. [b] Superficie mínima 600 m2. [c] Frente mínimo 20 ml. Solo Industria Ligera I1 al interior del CP.	PMDU Tabla 38
Prohibido	Los no mencionados en la tabla	Industria mediana I2 e I3. Giros del Cuadro 9 REZ de intensidad alta o regional: 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.8, 4.4.9, 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13, 4.4.16, 4.4.17, 4.4.18, 4.4.20, 4.4.21, 4.4.22, 4.4.23, 4.4.24, 4.4.25.	REZ Municipal Cuadro 9 y PMDU Tabla 38

Cuadro 4.5. Matriz de compatibilidad de usos de suelo para el uso CSC3, CSC4 — Fraccionamiento "Distrito 7".
Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el PMDU Tabla 38 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el REZ Municipal Cuadro 39 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019).

4.4 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la acción urbanística "Distrito 7" — CSC3, CSC4, el promotor deberá realizar las siguientes acciones dentro del polígono de proyecto, bajo la verificación y sanción del gobierno municipal a través de las dependencias correspondientes, así como la supervisión de las dependencias competentes en materia ambiental y de protección civil (*CUEJ Arts. 121, 122, 123 y 257; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

4.4.1 Acciones de Crecimiento

Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo

urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las disposiciones del artículo 121 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

Las acciones de crecimiento para la Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP (1) del fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4 son:

- Tramitar ante la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial el **Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos**, el cual deberá ser expedido con base en las determinaciones de usos y destinos autorizadas mediante el presente Plan Parcial (*CUEJ Art. 284; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).
 - Elaborar el **Proyecto de Integración Urbana** como instrumento técnico central de la acción urbanística, tomando como base los lineamientos del CUEJ artículo 257 fracciones II a la V, así como las disposiciones del título cuarto y título quinto del Reglamento Estatal de Zonificación (*REZ; Gobierno del Estado de Jalisco, vigente*) y del Reglamento Municipal de Zonificación (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*).
 - Presentar el **Estudio de Impacto en el Tránsito (EIT)** ante la Dependencia Municipal de Desarrollo Urbano, en cumplimiento del artículo 122 fracción XIV del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*) y la NOM-004-SEDATU-2022 (*SEDATU, 2022*). El EIT deberá estimar el volumen de viajes generados por los 16 lotes CSC3, CSC4, evaluar la capacidad de los accesos a la Carretera Federal Libre 080 y al Libramiento MEX 80/70, y proponer las medidas de mitigación de impacto vial necesarias.
 - Elaborar el **Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales (PTMAR)** del fraccionamiento, en cumplimiento de las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 y NOM-004-SEMARNAT-2002 (*SEMARNAT, 1996, 1997, 2002*). El PTMAR deberá incluir: (a) cálculo de volúmenes de aguas residuales generadas por los giros CSC3, CSC4; (b) diseño del sistema de trampa de grasas y separador de sólidos previo a la descarga; (c) proyecto ejecutivo de conexión a la red sanitaria municipal del OPD ASTEPA, con las características técnicas de la acometida y el punto de conexión; y (d) proyecto de drenaje pluvial con período de retorno mínimo de 10 años (CEA Jalisco). Este proyecto deberá ser sancionado y autorizado por el OPD ASTEPA y la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del Municipio (*CUEJ Art. 78B frac. I; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).
 - El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá ser acompañado por los estudios técnicos avalados por las dependencias competentes: proyectos y memorias técnicas de infraestructura e instalaciones, sancionados por los organismos y dependencias competentes en materia de agua potable, drenaje pluvial, electricidad y alumbrado (*CUEJ Art. 257 frac. III; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).
-

- Ejecutar las obras de urbanización conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados, incluido el diseño de pavimento de concreto hidráulico conforme al Informe *dparqindist7tepaN_03-26* (ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, 2026), mediante las licencias de urbanización y edificación respectivas.
- Gestionar ante la Dependencia Municipal el procedimiento para la **entrega-recepción de las obras de urbanización** y las áreas de cesión para destinos (ACD-EV de 1,100.93 m²), así como la certificación de habitabilidad, una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos legales y técnicos (CUEJ Arts. 175 y 291; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

4.4.2 Acciones de Mejoramiento

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" contempla las siguientes acciones de mejoramiento para asegurar el bienestar y calidad del entorno urbano de los usuarios y del área de influencia del proyecto:

- Presentar el estudio en materia de Impacto en el Tránsito (ITT) ante la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial (CUEJ Art. 122 frac. XIV; NOM-004-SEDATU-2022; SEDATU, 2022).
- Ejecutar las acciones de mejoramiento en las vialidades de acceso al fraccionamiento, conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados a través de la licencia de urbanización respectiva (NOM-004-SEDATU-2022; SEDATU, 2022).
- Mejora de la conectividad peatonal: ejecutar banquetas, rampas de accesibilidad universal y señalética conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 y la Estrategia 4.1.4 del PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).
- Mejora de los espacios públicos: habilitar el ACD-EV de 1,100.93 m² con vegetación nativa, mobiliario urbano, andadores accesibles y señalética, fomentando la convivencia y el uso del espacio público conforme al PMDyG Estrategia 4.1.1 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).
- Mejora de los servicios públicos: asegurar la conexión al abastecimiento de agua potable del OPD ASTEPA, la red de alcantarillado, la CFE y el sistema de alumbrado público con tecnología LED conforme a la Estrategia 4.1.2 del PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).
- Mejora de la seguridad vial: implementar señalización horizontal y vertical en las vialidades internas y en los accesos desde las vialidades externas, en cumplimiento de las normas de seguridad vial aplicables.

4.4.3 Acciones de Conservación

En materia de conservación ambiental y del entorno, el fraccionamiento "Distrito 7" deberá implementar las siguientes acciones dentro de su área de aplicación:

- Realizar el proyecto específico de arbolado en el ACD-EV, banquetas y andadores, a efecto de que sea sancionado, dictaminado y autorizado por la Jefatura Municipal de Ecología y Medio Ambiente (*CUEJ Art. 175; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).
- Orientar los proyectos de edificación para que conserven la mayor cantidad posible de árboles existentes dentro del área de aplicación, preferentemente en las áreas de frente jardinado del 30% obligatorio.
- Reforestar únicamente con especies nativas de la región, para lo que se sugiere establecer un vivero temporal para la germinación y cuidado de los individuos nuevos que se utilizarán para reforestar el ACD-EV.
- Elaborar el Plan de Prevención y Combate de Incendios del fraccionamiento.
- Colocar recipientes para la recolección de basura orgánica e inorgánica en el ACD-EV y en las áreas de uso común.
- Prohibir la quema de cualquier tipo de residuos dentro del área de aplicación.
- Gestión integral de residuos: promover la separación en la fuente y la contratación de empresas autorizadas para el manejo de residuos especiales generados por los establecimientos CSC3, CSC4, conforme al PMDyG Estrategia 4.2.6 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).
- Generar el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales del fraccionamiento, en cumplimiento de las normas oficiales mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 y NOM-004-SEMARNAT-2002 (*SEMARNAT, 1996, 1997, 2002*).
- Fortalecimiento de suelos en las áreas del ACD-EV con composta resultante del despalle generado por las obras de urbanización, mejorando las cualidades del suelo para las actividades de reforestación.

4.5 Usos y Destinos Específicos

De conformidad con el Título Sexto "De la Zonificación", Capítulo I "De los Usos y Destinos del Suelo", artículo 148 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (*CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), se determinan los usos y destinos que se generan por efecto de las acciones urbanísticas del fraccionamiento "Distrito 7", y se precisan las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación. Los tipos de zonas permitidas se expresan en el plano **E02 — Usos y Destinos** del presente Plan Parcial.

La delimitación de los polígonos que integran los usos y destinos, contenida en el plano E02, deberá tener en consideración las restricciones específicas que se determinen como parte del dictamen de la autoridad. Derivado de tales restricciones y para efectos del proyecto de edificación, los límites de los polígonos podrán ajustarse específicamente para cumplir dichas restricciones.

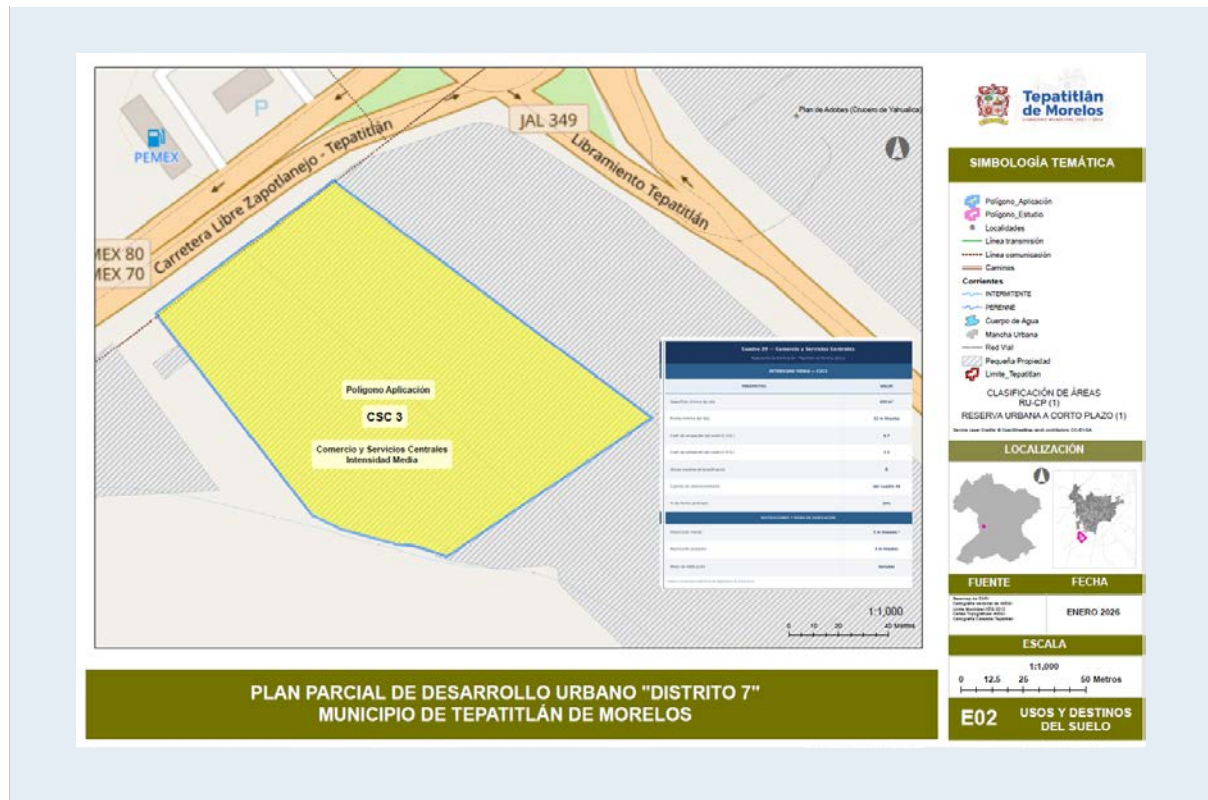


Figura 4.4. Usos y Destinos — Plano E02 del Fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E02 — Usos y Destinos. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026. Escala 1:1,000.

4.5.1.1 Componente Vegetación

La vegetación presente en el predio se encuentra en estados sucesionales propios del suelo agrícola en abandono, con presencia de pastizal inducido y vegetación secundaria herbácea, resultado de la degradación paulatina de la cobertura original por actividades agrícolas y pecuarias. Para el caso particular de los predios R017208 y R017209, se infiere que la vegetación ha sufrido impacto por quema y/o tala para su uso como terreno agrícola, por lo que las acciones de restauración se enfocarán en las áreas correspondientes al ACD-EV y al frente jardinado obligatorio del 30% de cada lote CSC3, CSC4. Las acciones de restauración vegetal son:

- Reforestar únicamente con especies nativas de la región (encino, huizache, guaje, nopales y tepame), estableciendo un vivero temporal para la germinación y cuidado de los individuos nuevos.

-
- Reforestar zonas clave del ACD-EV, así como las áreas de frente jardinado del 30% en cada lote; los proyectos de paisajismo que se incluyan en los espacios verdes deberán ser congruentes con estos criterios.
 - Aplicar riegos periódicos a las áreas reforestadas y riegos esporádicos al área arbolada durante la temporada de estiaje.
 - Realizar inspecciones de las condiciones fitosanitarias del arbolado por lo menos dos veces al año y contar con un plan de manejo correspondiente.
 - Colocar señalética que invite a los usuarios de los establecimientos a respetar las áreas arboladas del ACD-EV.

4.5.1.2 Componente Suelo

El suelo de los predios del fraccionamiento es de tipo Luvisol Férrico (ideales para la vocación forestal), con presencia de roca a profundidad variable (*planos D04 — Edafología y D05 — Rasgos Geológicos; Prisma Urbanismo, 2026*). Las acciones de manejo del suelo durante las obras de urbanización son:

- Conservar el material de despalme resultante de las obras, en las áreas con fines de conservación (ACD-EV y frentes jardinados), para recuperar sus cualidades originales y usarlo en las actividades de reforestación.
- Fortalecer el suelo del ACD-EV con composta para mejorar la capacidad de retención de humedad y el establecimiento de la vegetación nativa propuesta.
- Colocar recipientes diferenciados para la recolección de basura orgánica e inorgánica en el ACD-EV, para prevenir la contaminación de los suelos.
- Prohibir la quema de residuos; esta práctica contamina el aire, el suelo y el agua.

4.6 Estructura Urbana

La estructura urbana del fraccionamiento "Distrito 7" define las características, modo de operar y jerarquía adecuada de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. La estructura urbana está conformada por los siguientes sistemas:

4.6.1 Estructura Territorial

El sistema de unidades urbanas tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos. Las acciones urbanísticas que se promuevan dentro del fraccionamiento "Distrito 7" constituyen una modificación al sistema de unidades del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos.

Conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*) y a la clasificación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP; *H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*), el área de aplicación queda enmarcada en el uso **Mixto Regional (MR)**, que admite el establecimiento de usos comerciales y de servicios de alcance regional dentro del continuo urbano. La transición al uso CSC3, CSC4 es compatible con esta clasificación y la operacionaliza a escala predial mediante las normas del Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*).

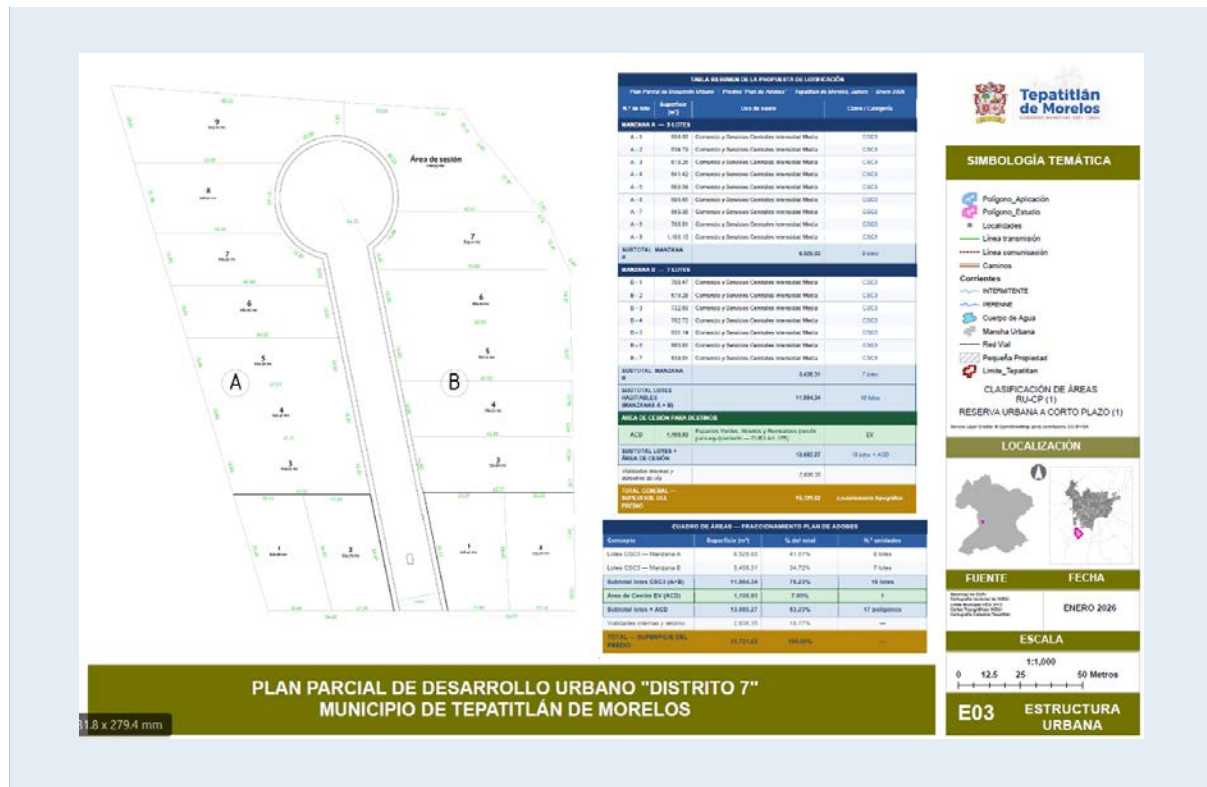


Figura 4.5. Estructura territorial del fraccionamiento "Distrito 7" en el contexto urbano de Tepatitlán de Morelos. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E03 — Estructura Urbana. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026. Escala 1:1,000.

4.6.2 Estructura Vial

El sistema vial del fraccionamiento "Distrito 7" tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo el desplazamiento seguro de personas y bienes. El sistema vial del fraccionamiento se conforma por dos categorías:

4.6.2.1 Sistema Vial Intraurbano

El sistema intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del fraccionamiento "Distrito 7" y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas (manzanas de lotes CSC3, CSC4 y ACD-EV). De conformidad con el Título Quinto, Normas de

Vialidad del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019), el sistema vial intraurbano del fraccionamiento se clasifica en:

- **Sistema vial primario externo:** Carretera Federal Libre 080 Zapotlanejo–Tepatitlán y Libramiento Tepatitlán (MEX 80/70), que estructuran el acceso al fraccionamiento desde la red vial regional de Tepatitlán de Morelos.
- **Sistema vial secundario — Subcolectora interna (VSc):** Vialidad de uso mixto regional propuesta al interior del fraccionamiento, con sección de 15 m, doble sentido y velocidad de proyecto de 30 km/h (tráfico calmado), conforme al Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal y al diseño de pavimento de concreto hidráulico (ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, 2026; plano E04 — Estructura Vial).

Dado que la acción urbanística que se promueve corresponde al uso Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4) y que el predio colinda con vialidades de jerarquía regional (Carretera Federal Libre 080 y MEX 80/70), se propone infraestructura vial interna en el proyecto definitivo de urbanización, conforme al Informe dparqindist7tepaN_03-26 (ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, 2026), con las características que se detallan en el cuadro siguiente:

SISTEMA VIAL DEL FRACCIONAMIENTO "DISTRITO 7" — PLANO E04			
Nivel vial	Vialidad	Sección / Cuadro 48 REZ	Características técnicas (ALSA, 2026; plano E04)
Sistema vial externo (acceso al fraccionamiento)	Carretera Federal Libre 080 Zapotlanejo–Tepatitlán	Vialidad Regional — VR-1	Vialidad de acceso primario al predio desde el noreste. Derecho de vía federal. Sin modificación en el presente Plan Parcial.
Sistema vial externo (acceso al fraccionamiento)	Libramiento Tepatitlán (MEX 80 / MEX 70)	Vialidad Regional — acceso controlado	Vialidad de alta velocidad colindante al sureste del predio. Acceso vehicular indirecto. Sin modificación.
Sistema vial interno (propuesto)	Calle interior del fraccionamiento con retorno	Subcolectora (VSc) — Cuadro 48 REZ	Ancho total: 15.00 m — doble sentido — velocidad 30 km/h — concreto hidráulico Configuración: 2 carriles circulación (3.80 m) + 2 estacionamiento (2.40 m) + 2 aceras (2.40 m) Estructura: losa CH / base hidráulica / subrasante / pedraplén 30 cm (ALSA, 2026)

Cuadro 4.6. Sistema vial del Fraccionamiento "Distrito 7" — descripción y características técnicas. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadros 47 y 48), el informe de diseño de pavimento (ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, 2026; dparqindist7tepaN_03-26) y el plano E04 del Plan Parcial.



Figura 4.6. Estructura Vial — Plano E04 y sección transversal tipo de la vialidad interna subcolectora VSc de 15 m. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E04 — Estructura Vial. / ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales. (2026). Diseño de pavimento — dparqindist7tepaN_03-26. Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019). Escala 1:1,000.

4.6.3 Movilidad Urbana Sustentable y Acceso Universal

Para contribuir a los objetivos establecidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, en el Marco de Planeación Nacional, Estatal y Municipal, el Plan Parcial adopta la accesibilidad e inclusión social orientándose hacia una Movilidad Urbana Sustentable mediante el cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana **NOM-004-SEDATU-2022** — Movilidad y Seguridad Vial (SEDATU, 2022) y los artículos 122 fracción XIV y 234 párrafo segundo del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Los objetivos de la movilidad sustentable en el área de estudio son:

- Reducir la dependencia del automóvil privado mediante el diseño de accesos vehiculares eficientes y la provisión de cajones de estacionamiento conforme al Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal.
- Aminorar los impactos ambientales y el consumo energético producidos por el desplazamiento, implementando alumbrado público LED (PMDyG Estrategia 4.1.2) y vegetación en el ACD-EV.

- Garantizar la accesibilidad universal: diseñar y ejecutar banquetas, rampas para personas con discapacidad y machuelos necesarios para el libre y correcto desplazamiento de peatones, conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 (SEDATU, 2022) y la acción 4.4 del PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018).
- Promover la conectividad peatonal entre el fraccionamiento y las vialidades regionales colindantes, mediante el diseño de andadores accesibles en el ACD-EV.
- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero mediante la implementación de vegetación nativa en el ACD-EV y el frente jardinado del 30% obligatorio en cada lote CSC3, CSC4.

4.6.4 Mecanismos para la Adquisición de Inmuebles, Derechos de Desarrollo y Estímulos

Conforme a lo expuesto en el capítulo de "Datos Generales del Plan Parcial", el requisito contenido en la fracción IX del artículo 122 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023) ya se encuentra satisfecho respecto a la adquisición de inmuebles, pues el área de aplicación comprende los predios R017208 y R017209 de propiedad privada, inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R. (Folio RPP 5007846, Escritura 5300), adquiridos con anterioridad a la elaboración del presente Plan Parcial.

En lo que respecta a los derechos de desarrollo, el promotor inició con la solicitud del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, mismo que fue dictaminado en términos de requerir la elaboración del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, atendiendo a lo dictado por la Jefatura de Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. Entrando en vigor el presente Plan Parcial, se elaborarán los estudios técnicos necesarios y se iniciarán los trámites para la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones para el desarrollo CSC3, CSC4 "Distrito 7".

Los estímulos para orientar al promotor en la ejecución de la acción urbanística CSC3, CSC4 "Distrito 7" se ejecutarán conforme a la Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos del ejercicio fiscal correspondiente y conforme a los trámites e incentivos aplicables (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2023).

4.6.5 Régimen de Tenencia de la Tierra Existente

El régimen de propiedad de la tierra al interior del área de estudio y de aplicación es de **pequeña propiedad privada**. Los predios R017208 y R017209 están inscritos como propiedad privada en el Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos (Folio RPP 5007846, Escritura 5300) (Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, 2026). No existen predios ejidales, comunales ni federales dentro del polígono del área de aplicación.

La pequeña propiedad privada es la denominación que se da a la extensión de tierra en manos de un solo titular, a la cual la legislación agraria le otorga diferentes beneficios con la intención de fomentar el desarrollo social. En el caso del fraccionamiento "Distrito 7", la pequeña propiedad agrícola-ganadera que constituían originalmente los predios transita hacia un uso comercial y de servicios CSC3, CSC4, en el marco del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en los términos del artículo 148 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

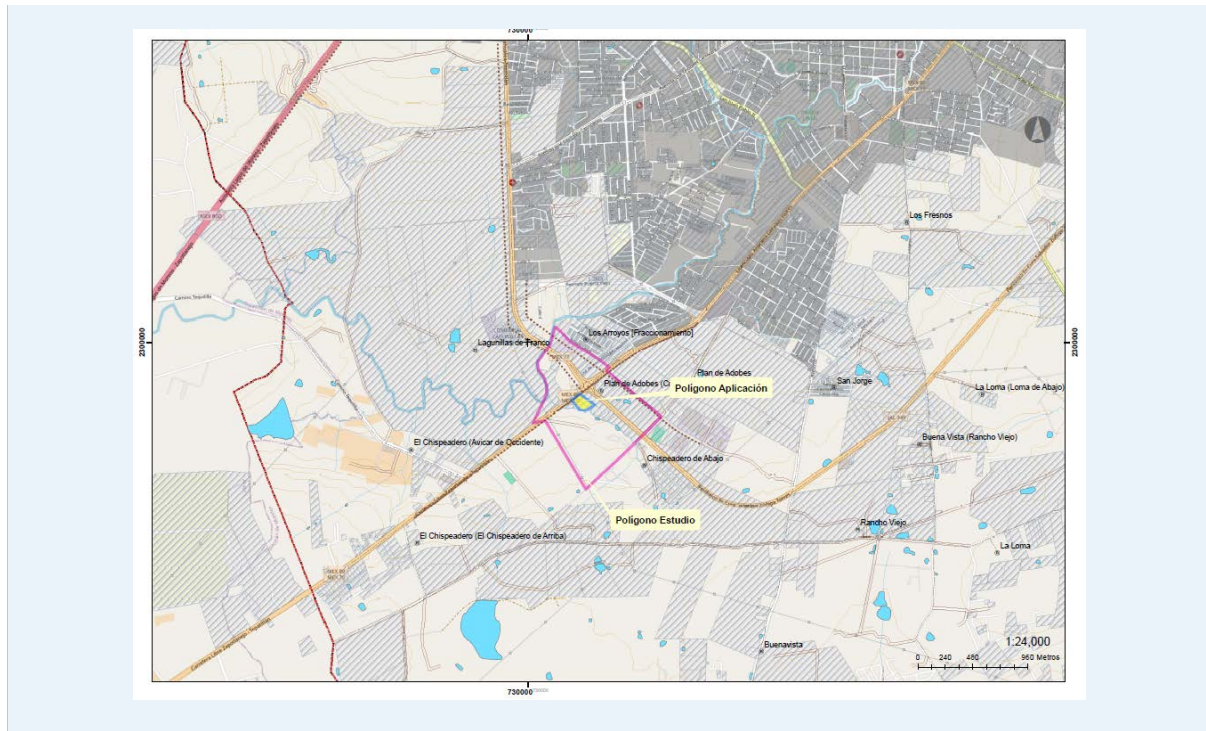


Figura 4.7. Régimen de tenencia de la tierra — pequeña propiedad privada en el área de aplicación del Fraccionamiento "Distrito 7". Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano D18 — Congruencia con instrumentos POER-CBRV (leyenda: Pequeña Propiedad). Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026.

4.6.6 Normas y Criterios Técnicos Aplicables

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En toda obra de urbanización y edificación se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan conforme a los artículos 136, 191, 192, 228, 229 y 334 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

Norma / instrumento	Materia	Aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023)	Desarrollo urbano — base general	Arts. 121, 122, 123, 148, 163, 175, 251, 257, 284, 291 — base general del Plan Parcial

Norma / instrumento	Materia	Aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
Reglamento de Zonificación Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019)	Zonificación y normas de edificación	Cuadros 39 y 48 — normas CSC3, CSC4 y cajones de estacionamiento; Cuadro 34 — EV vecinal
NOM-004-SEDATU-2022 (SEDATU, 2022)	Movilidad y seguridad vial	Diseño vial, secciones transversales, banquetas, accesibilidad universal en vialidades internas
NOM-001-SEDE-2012 (SE, 2012)	Instalaciones eléctricas	Instalaciones eléctricas en edificaciones comerciales y de servicios CSC3, CSC4
NOM-002-SEMARNAT-1996 (SEMARNAT, 1996)	Descargas de aguas residuales	Trampa de grasas y separador de sólidos; límites máximos permisibles de contaminantes
NOM-081-SEMARNAT-1994 (SEMARNAT, 1994)	Emisiones de ruido	Límites máximos permisibles de emisión de ruido en establecimientos CSC3, CSC4
PMDU 2024 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024)	Planeación urbana municipal	Clasificación RU-CP; normas de control de edificación en áreas comerciales y de servicios
PDUCP 2018 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018)	Centro de población	Uso MR; acciones del Objetivo 4 (infraestructura y equipamiento)
PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025)	Gestión urbana municipal	Estrategias 4.1.1, 4.1.2, 4.1.4, 4.2.6 — densificación, alumbrado LED, accesibilidad, residuos

Cuadro 4.7. Normas y criterios técnicos aplicables al fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), el Reglamento de Zonificación del Municipio (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019) y los demás instrumentos normativos aplicables.

4.6.7 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

Para la promoción y gestión tanto del proyecto como de las obras vinculadas a la edificación de la acción urbanística "Distrito 7" — CSC3, CSC4, el promotor deberá realizar las siguientes acciones, bajo la verificación y sanción del gobierno municipal a través de las dependencias competentes, así como la supervisión de las dependencias competentes en materia ambiental y de protección civil (*CUEJ Arts. 121 y 122; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

Acciones de Crecimiento

- Tramitar ante la Dependencia Municipal el **Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (DTUDE)**, expedido con base en las determinaciones de usos y destinos autorizadas mediante el presente Plan Parcial (*CUEJ Art. 284*).
- Elaborar el **Proyecto de Integración Urbana** tomando como base lo prescrito por el artículo 257 del CUEJ, así como las disposiciones del título segundo y título tercero del

Reglamento Estatal de Zonificación y del Reglamento Municipal de Zonificación (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*).

- Ejecutar las obras de urbanización y edificación conforme a los lineamientos y proyectos específicos autorizados, mediante las licencias de urbanización y edificación respectivas (*CUEJ Art. 257*).

Acciones de Mejoramiento

- Mejora de la conectividad vial: llevar a cabo mejoras en los accesos vehiculares que permitan una mejor accesibilidad y movilidad, incluyendo la construcción de la vialidad subcolectora interna, señalización y alumbrado LED conforme al PMDyG Estrategia 4.1.2 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).
- Mejora de espacios públicos: habilitar el ACD-EV de 1,100.93 m² con jardín, andadores, mobiliario urbano y señalética, para fomentar la convivencia y calidad del entorno inmediato del fraccionamiento (*CUEJ Art. 175; Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).
- Mejora de servicios públicos: asegurar la conexión a la red de agua potable del OPD ASTEPA, alcantarillado, electricidad CFE y alumbrado público LED, en coordinación con las dependencias competentes (*PMDyG Estrategia 4.1.2; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).
- Mejora de la seguridad: implementar sistemas de iluminación en las zonas de acceso, en coordinación con las autoridades de seguridad pública, y señalización horizontal y vertical conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 (*SEDATU, 2022*).

Acciones de Conservación

- Revegetar y reforestar el ACD-EV únicamente con especies nativas de la región.
- Elaborar el plan de prevención y combate de incendios del fraccionamiento.
- Mantener el arbolado existente dentro del predio en las áreas de frente jardinado.
- No realizar mantenimiento de maquinaria dentro del área del ACD-EV.
- Colocar recipientes diferenciados para la recolección de basura orgánica e inorgánica en el ACD-EV y áreas comunes.
- Prohibir la quema de cualquier tipo de residuos dentro del área de aplicación.
- Colocar letreros que inviten al cuidado de la fauna y la flora nativa en el ACD-EV.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 4 — Estrategia de Desarrollo Urbano · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Las referencias se presentan en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente por autor. Las citas en línea aparecen a lo largo del capítulo en texto de menor tamaño y cursiva.

- ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, S.A. de C.V. (2026, 19 de marzo). *Diseño de pavimento — Pavimentación mediante concreto hidráulico del parque industrial "Distrito 7". Informe dparqindist7tepaN_03-26*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ). Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Gobierno del Estado de Jalisco. (Vigente). *Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco (REZ)*. Gobierno del Estado de Jalisco. <https://transparencia.jalisco.gob.mx>
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP)*. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). *Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2023). *Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054*. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living". Habitacional densidad mínima H1*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209 — levantamiento topográfico, planos E01–E04, D00–D20*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos. (2026). *Folio RPP 5007846, Escritura 5300. Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R.* H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

-
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2022). *NOM-004-SEDATU-2022. Movilidad y Seguridad Vial — Especificaciones técnicas de vialidades y movilidad sustentable*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Economía (SE). (2012). *NOM-001-SEDE-2012. Instalaciones eléctricas — Especificaciones*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1996). *NOM-002-SEMARNAT-1996. Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1996). *NOM-001-SEMARNAT-1996. Límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1997). *NOM-003-SEMARNAT-1997. Límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (2002). *NOM-004-SEMARNAT-2002. Protección ambiental — Lodos y biosólidos — Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1994). *NOM-081-SEMARNAT-1994. Límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición*. Diario Oficial de la Federación.

CAPÍTULO 5

PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANA

Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4)

Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026

Con el fin de fomentar y gestionar tanto el proyecto como las obras relacionadas con la acción urbanística "Distrito 7" — CSC3, CSC4, se proponen las siguientes acciones urbanas públicas específicas o puntuales, derivadas del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como su relación con el Centro de Población de Tepatitlán de Morelos. Estas acciones se describen detalladamente indicando la entidad responsable de su ejecución o promoción y la etapa de desarrollo a la que corresponden, organizadas por subprogramas conforme al artículo 122 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023) y en congruencia con los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054 (PMDyG; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

Los horizontes de planeación utilizados son: **Corto plazo** (0–2 años desde la aprobación del Plan Parcial), **Mediano plazo** (2–5 años) y **Largo plazo** (5–10 años), en congruencia con las metas establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP; H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018).

5.1 Planeación del Desarrollo Urbano

Las acciones de planeación comprenden los trámites y procedimientos necesarios para la aprobación, entrada en vigor y aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4, así como su congruencia con los instrumentos superiores de planeación vigentes. Se alinean con la Estrategia 4.1.1 del PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025) que ordena desarrollar e implementar instrumentos de gestión urbana que promuevan la densificación inteligente y el uso mixto del suelo.

1. PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO					
Acción	Responsable	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	
1.1 Aprobar y publicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4 por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos,	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	✓			

previo dictamen favorable de la Comisión de Planeación correspondiente, conforme al artículo 123 del CUEJ.	(Comisión Edilicia de Planeación)				
1.2 Inscribir el Plan Parcial "Distrito 7" en el Registro Público de la Propiedad y publicarlo en la Gaceta Municipal, a fin de que sea oponible a terceros y exigible su cumplimiento, conforme al artículo 123 fracción VI del CUEJ.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Secretaría General / RPP)	✓			
1.3 Tramitar ante la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (DTUDE) para el fraccionamiento "Distrito 7", con base en las determinaciones de usos y destinos autorizadas en el presente Plan Parcial, conforme al artículo 284 del CUEJ.	Promotor (Arq. Gustavo Navarro Padilla — Prisma Urbanismo)	✓			
1.4 Aplicar el Plan Parcial "Distrito 7" dentro del Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, haciendo valer las determinaciones de zonificación CSC3, CSC4 en los dictámenes de uso de suelo y en las licencias de urbanización y edificación que se soliciten para el área de aplicación.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Jefatura de Ordenamiento Territorial)	✓	✓	✓	
1.5 Revisar la coherencia del Plan Parcial con el PMDU 2024 y el PDUCP 2018 en cada actualización o modificación de estos instrumentos superiores, asegurando la congruencia jerárquica permanente conforme al artículo 78A del CUEJ.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (IMPLAN Tepatitlán)		✓	✓	
1.6 Difundir por medios electrónicos el Plan Parcial "Distrito 7" conforme al artículo 121 fracción VIII del CUEJ, garantizando el acceso ciudadano a las determinaciones de zonificación y las normas de control del uso CSC3, CSC4.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Secretaría General)	✓			

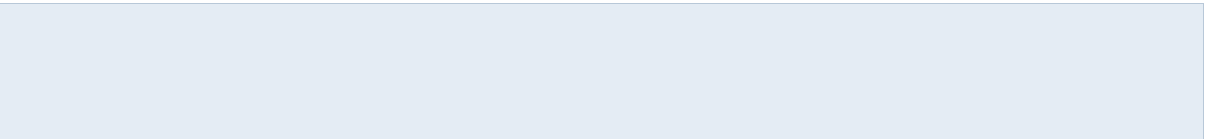


Figura 5.1. Planos de estrategia del Fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4 (E01–E04). Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Planos E01 Clasificación de Áreas, E02 Usos y Destinos, E03 Estructura Urbana, E04 Estructura Vial. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026.

5.2 Suelo Urbano y Reservas Territoriales

Las acciones relacionadas con el suelo urbano y las reservas territoriales tienen por objeto consolidar la transición del área de aplicación de su clasificación original (Reserva Urbana a Largo Plazo — RU-LP del PMDU 2024) al estatus de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP) con uso CSC3, CSC4, conforme al artículo 5.2.3 inciso c) del PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018). Esto se logra mediante la acreditación de factibilidades de infraestructura básica

y la aprobación del presente Plan Parcial, como queda evidenciado en el plano E01 del proyecto (Prisma Urbanismo, 2026).

2. SUELO URBANO Y RESERVAS TERRITORIALES					
Acción	Responsable	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	
2.1 Acreditar ante el H. Ayuntamiento la transición de RU-LP a RU-CP para el área de aplicación, mediante la presentación de los dictámenes de factibilidad de agua potable, drenaje y electricidad expedidos por el OPD ASTEPA y la CFE, conforme al artículo 5.2.3 inciso c) del PDUCP.	Promotor (Prisma Urbanismo)	✓			
2.2 Gestionar la escrituración, entrega y recepción del Área de Cesión para Destinos (ACD-EV de 1,100.93 m²) al H. Ayuntamiento, a fin de incorporarla al patrimonio municipal como Espacio Verde, Abierto y Recreativo, conforme al artículo 175 fracción II del CUEJ.	Promotor / H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	✓			
2.3 Consolidar la reserva de suelo CSC3, CSC4 del fraccionamiento "Distrito 7" como parte de la oferta de suelo comercial y de servicios del centro de población, en coherencia con la Estrategia 4.1.1 del PMDyG 2024–2027 que promueve la densificación inteligente y el uso mixto del suelo.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (IMPLAN / Jefatura de Ordenamiento Territorial)		✓	✓	
2.4 Vigilar que no se promuevan acciones urbanísticas contrarias al uso CSC3, CSC4 aprobado en el área de aplicación, y que los fraccionamientos colindantes respeten las restricciones y servidumbres establecidas en el plano de lotificación E01.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Jefatura de Ordenamiento Territorial)	✓	✓	✓	
2.5 Verificar que la urbanización del fraccionamiento "Distrito 7" se realice antes del horizonte 2030 establecido para las reservas RU-CP del PMDU, o en su defecto aplicar el instrumento de derecho por desarrollo urbano atrasado conforme al PMDU 2024.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (IMPLAN / Tesorería Municipal)		✓		

Figura 5.2 · Clasificación de Áreas — Plano E01 — Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP (1) del Fraccionamiento "Distrito 7"

Figura 5.2. Clasificación de Áreas — Plano E01 — Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP (1) del Fraccionamiento "Distrito 7". Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E01 — Clasificación de Áreas. Escala 1:1,000. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026.

5.3 Infraestructura

Las acciones de infraestructura comprenden la dotación de los servicios básicos necesarios para la urbanización y operación del fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4, en congruencia con la acción 4.2 del PDUCP (dotación de agua potable al 100%) y la acción 4.3 (drenaje sanitario al 100%) (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018*) y la Estrategia 4.1.2 del PMDyG 2024–2027 (alumbrado público eficiente con tecnología LED) (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).

3. INFRAESTRUCTURA					
Acción	Responsable	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	
3.1 Gestionar y obtener el dictamen de factibilidad de dotación de agua potable ante el OPD ASTEPA para los 16 lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento, previo a la autorización de la licencia de urbanización, conforme al artículo 78B fracción I del CUEJ y al artículo 5.2.3 inciso c) del PDUCP.	Promotor (Arq. Gustavo Navarro Padilla)	✓			
3.2 Gestionar y obtener el dictamen de factibilidad de conexión al sistema de drenaje sanitario del OPD ASTEPA y la autorización de descargas de aguas residuales ante CONAGUA, conforme a las NOM-001, 002 y 003-SEMARNAT-1996/1997.	Promotor	✓			
3.3 Elaborar el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales (PTMAR), incluyendo trampa de grasas, separador de sólidos y proyecto ejecutivo de conexión a la red sanitaria del OPD ASTEPA, conforme a las NOM-001, 002, 003 y 004-SEMARNAT. El PTMAR deberá ser sancionado por el OPD ASTEPA y la Jefatura de Ecología y Medio Ambiente del Municipio.	Promotor / OPD ASTEPA / Jefatura de Ecología	✓			
3.4 Evaluar y autorizar el proyecto de infraestructura hidrosanitaria, pluvial (período de retorno mínimo 10 años — CEA Jalisco), eléctrica (NOM-001-SEDE-2012), de alumbrado LED y de instalaciones especiales que forme parte del Proyecto Definitivo de Urbanización, vigilando el cumplimiento de los requerimientos técnicos y ambientales aplicables.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / OPD ASTEPA / CFE	✓			
3.5 Vigilar que la ejecución de obras de infraestructura del fraccionamiento "Distrito 7" se lleve a cabo en estricto apego a los proyectos de infraestructura autorizados, mediante inspecciones periódicas de la Dependencia Municipal de Obras Públicas.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Dirección de Obras Públicas)	✓	✓		
3.6 Ejecutar las obras de infraestructura vial interna (pavimento de concreto hidráulico — vialidad subcolectora VSc 15 m de sección), conforme al diseño del Informe dparqindist7tepaN_03-26 de ALSA Ingeniería de	Promotor (ALSA Ingeniería, 2026)	✓			

Suelos y Materiales y al Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado.					
3.7 Gestionar ante la CFE la factibilidad de potencia eléctrica para los 16 lotes CSC3, CSC4, garantizando la capacidad de suministro necesaria para los giros del uso CSC3, CSC4 autorizados, conforme a la NOM-001-SEDE-2012.	Promotor / propietario de cada lote / CFE	✓			
3.8 Garantizar la cobertura del servicio de alumbrado público en las vialidades internas del fraccionamiento con tecnología LED, en cumplimiento de la Estrategia 4.1.2 del PMDyG 2024–2027.	Promotor / H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	✓			

Figura 5.3 · Infraestructura municipal disponible en el entorno del Fraccionamiento "Distrito 7" — redes de agua, drenaje y electricidad

Figura 5.3. *Infraestructura municipal disponible en el entorno del Fraccionamiento "Distrito 7" — redes de agua, drenaje y electricidad.* H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP). / Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026).

5.4 Movilidad, Infraestructura Vial y Transporte

Las acciones de movilidad tienen por objeto garantizar la accesibilidad segura y eficiente al fraccionamiento "Distrito 7" desde la Carretera Federal Libre 080 Zapotlanejo–Tepatitlán y el Libramiento MEX 80/70, así como la movilidad interna del fraccionamiento, en cumplimiento de la NOM-004-SEDATU-2022 (*SEDATU, 2022*) y de la Estrategia 4.2.1 del PMDyG 2024–2027 que prioriza la planificación de sistemas de movilidad sustentable (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).

4. MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE					
Acción	Responsable	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	
4.1 Elaborar y presentar el Estudio de Impacto en el Tránsito (EIT) ante la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial, conforme al artículo 122 fracción XIV del CUEJ y la NOM-004-SEDATU-2022. El EIT deberá estimar los volúmenes de viajes generados, evaluar la capacidad de los accesos a la Carretera Federal Libre 080 y al Libramiento MEX 80/70, y proponer medidas de mitigación del impacto vial.	Promotor (Especialista en tránsito)	✓			

4.2 Evaluar y autorizar el proyecto de integración vial que forme parte del Proyecto Definitivo de Urbanización del fraccionamiento "Distrito 7", vigilando el cumplimiento de los requerimientos técnicos de los dictámenes y planos autorizados, en congruencia con la NOM-004-SEDATU-2022.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Secretaría de Movilidad (SETRANS)	✓			
4.3 Vigilar que la ejecución de las obras de vialidad interna (subcolectora VSc — 15 m sección — concreto hidráulico) se realice en estricto apego al Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado y al diseño de pavimento de ALSA Ingeniería (dparqindist7tepaN_03-26).	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Dirección de Obras Públicas)	✓			
4.4 Implementar en las vialidades internas del fraccionamiento la señalización horizontal y vertical completa (topes, señales de velocidad, señales de accesibilidad, nomenclatura) conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 y los lineamientos de la Dirección Municipal de Movilidad.	Promotor / H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	✓			
4.5 Diseñar y ejecutar las banquetas, rampas de accesibilidad universal y cruces peatonales del fraccionamiento conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 y la Estrategia 4.1.4 del PMDyG 2024–2027, garantizando la accesibilidad para personas con movilidad reducida.	Promotor (en coordinación con IMPLAN)	✓			
4.6 Impulsar acciones de movilidad sustentable para los usuarios del fraccionamiento: andadores peatonales accesibles en el ACD-EV (1,100.93 m²), arbolado en banquetas, iluminación LED peatonal y señalética que fomente el desplazamiento no motorizado conforme a la Estrategia 4.1.5 del PMDyG 2024–2027.	Promotor / H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos	✓	✓		
4.7 Evaluar periódicamente el funcionamiento de los accesos vehiculares del fraccionamiento y sus afectaciones a la Carretera Federal Libre 080, reportando a la Dependencia Municipal cualquier conflicto vial generado por la operación de los establecimientos CSC3, CSC4.	Propietarios de establecimientos / H. Ayuntamiento		✓	✓	

Figura 5.4 · Estructura Vial — Plano E04 — vialidad subcolectora VSc 15 m y accesos al Fraccionamiento "Distrito 7"

Figura 5.4. Estructura Vial — Plano E04 — vialidad subcolectora VSc 15 m y accesos al Fraccionamiento "Distrito 7". Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E04 — Estructura Vial. Sección tipo Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal. / ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales. (2026). Informe dparqindist7tepaN_03-26. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

5.5 Gestión Ambiental

Las acciones de gestión ambiental comprenden los estudios, trámites y medidas de mitigación, compensación y resiliencia necesarios para garantizar la mejor integración del fraccionamiento "Distrito 7" en su medio, en cumplimiento de los artículos 28 y 29 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (*LEEEPA; Congreso del Estado de Jalisco, 2001*) y en congruencia con las Estrategias 4.2.2 a 4.2.6 del PMDyG 2024–2027 (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025*).

5. GESTIÓN AMBIENTAL					
Acción	Responsable	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	
5.1 Tramitar y obtener el Dictamen de Aptitud Territorial ante la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. Este dictamen constituye la evaluación ambiental del Plan Parcial emitida por la autoridad municipal competente en materia ambiental, en cumplimiento del artículo 86 del CUEJ y los artículos 28 y 29 de la LEEPA. El trámite deberá realizarse previo a la aprobación del Plan Parcial por el H. Ayuntamiento.	Promotor (Prisma Urbanismo) / Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal	✓			
5.2 Elaborar el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales (PTMAR) del fraccionamiento, conforme a las NOM-001, 002, 003 y 004-SEMARNAT, incluyendo trampa de grasas, separador de sólidos, proyecto de conexión a la red sanitaria del OPD ASTEPA y sistema de drenaje pluvial (período de retorno 10 años, CEA Jalisco).	Promotor / OPD ASTEPA / Jefatura de Ecología y Medio Ambiente	✓			
5.3 Evaluar, dictaminar y dar seguimiento a las acciones de mitigación, compensación y resiliencia ambiental identificadas en el Capítulo 3 del presente Plan Parcial, en las etapas de preparación del sitio, urbanización y operación del fraccionamiento.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Jefatura de Ecología y Medio Ambiente)	✓	✓	✓	
5.4 Evaluar, dictaminar y dar seguimiento al programa de manejo de sustancias CRETIB, residuos de manejo especial y residuos sólidos urbanos generados por los establecimientos CSC3, CSC4, conforme a la Ley de Gestión Integral de Residuos de Jalisco y al PMDyG Estrategia 4.2.6.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Jefatura de Ecología) / SEMADET	✓	✓	✓	
5.5 Elaborar, sancionar y autorizar el proyecto de arbolado del ACD-EV (1,100.93 m²) con especies nativas de la región (encino, guaje, huizache), así como el plan de mantenimiento fitosanitario del arbolado propuesto, conforme a los lineamientos de la Jefatura Municipal de Ecología y Medio Ambiente.	Promotor / Jefatura de Ecología y Medio Ambiente	✓			

5.6 Verificar que todas las obras de urbanización y edificación del fraccionamiento implementen las medidas de impermeabilización, contención de sustancias líquidas y separación de residuos establecidas en el Capítulo 3, Cuadro 3.6 del presente Plan Parcial.	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Jefatura de Ordenamiento Territorial)	✓	✓	✓	
5.7 Elaborar el Plan de Prevención y Combate de Incendios del fraccionamiento, incluyendo medidas para las áreas de mayor riesgo (almacenes de productos inflamables, zonas de carga y descarga), en coordinación con la Jefatura Municipal de Protección Civil.	Promotor / Jefatura Municipal de Protección Civil	✓			
5.8 Implementar en el ACD-EV y en las franjas de frente jardinado del 30% de cada lote CSC3, CSC4 la reforestación exclusiva con especies nativas de la región, prohibiendo el uso de especies invasoras, conforme a la Estrategia 4.2.3 del PMDyG 2024–2027.	Promotor (ACD-EV) / Propietarios de cada lote (frentes jardinados)	✓	✓		

Figura 5.5 · Gestión ambiental del Fraccionamiento "Distrito 7" — ACD-EV, frentes jardinados y medidas de mitigación

Figura 5.5. Gestión ambiental del Fraccionamiento "Distrito 7" — ACD-EV, frentes jardinados y medidas de mitigación. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el Plan Parcial "Distrito 7" Capítulo 3 (Cuadro 3.6 — Medidas de mitigación) y el PMDyG 2024–2027 Estrategias 4.2.2 a 4.2.6 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

5.6 Indicadores

Los indicadores del Plan Parcial "Distrito 7" permiten evaluar el avance en la implementación de las acciones urbanas propuestas en los subprogramas anteriores. Conforme al artículo 11 fracción XXI de la LGAHOTDU (Cámara de Diputados, 2016), las autoridades municipales deben informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes de desarrollo urbano. Los indicadores se organizan por eje temático, con su respectiva unidad de medición, meta, plazo, responsable y verificador:

Eje	Acción/indicador	Unidad de medición	Meta	Plazo	Responsable	Verificador
Planeación	Aprobación y publicación del Plan Parcial "Distrito 7"	Publicación en Gaceta Municipal + inscripción RPP	1 publicación + 1 inscripción	Corto plazo (0–6 meses)	Promotor / H. Ayuntamiento	Secretaría General del Municipio
Planeación	DTUDE emitido para el fraccionamiento "Distrito 7"	Dictamen de Trazo emitido por la Dependencia Municipal	1 dictamen	Corto plazo (0–12 meses)	Promotor	Jefatura de Ordenamiento Territorial

Eje	Acción/indicador	Unidad de medición	Meta	Plazo	Responsable	Verificador
Suelo Urbano	Entrega del ACD-EV al patrimonio municipal	Escritura de cesión + acta de recepción municipal	1,100.93 m ² cedidos	Corto plazo (6–18 meses)	Promotor	RPP / H. Ayuntamiento
Suelo Urbano	Registro catastral del nuevo uso CSC3, CSC4	Cuentas prediales actualizadas en Catastro Municipal	16 lotes registrados como CSC3, CSC4	Corto plazo (6–18 meses)	H. Ayuntamiento	Catastro Municipal
Infraestructura	Factibilidades de agua y drenaje del OPD ASTEPA	Dictámenes de factibilidad emitidos	2 dictámenes (agua + drenaje)	Corto plazo (0–12 meses)	Promotor	OPD ASTEPA
Infraestructura	Ejecución de vialidad interna (VSc 15 m — CH)	Metros lineales de vialidad ejecutada	Longitud total del fraccionamiento	Corto plazo (12–24 meses)	Promotor	Dirección de Obras Públicas
Infraestructura	Acta de recepción de obras de urbanización	Acta de entrega-recepción municipal	1 acta	Corto plazo (18–24 meses)	Promotor	H. Ayuntamiento
Movilidad	Estudio de Impacto en el Tránsito (EIT) presentado	Documento EIT sancionado	1 documento	Corto plazo (0–12 meses)	Promotor	Dependencia Municipal / SETRANS
Movilidad	Señalización horizontal y vertical instalada	Señales instaladas y conforme a NOM-004-SEDATU-2022	100% de vialidades internas	Corto plazo (18–24 meses)	Promotor	Dirección Municipal de Movilidad
Gestión Ambiental	Dictamen de Aptitud Territorial emitido	Dictamen emitido por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal	1 dictamen	Corto plazo (0–6 meses)	Promotor	Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal
Gestión Ambiental	PTMAR autorizado por OPD ASTEPA	Plan de tratamiento y manejo de aguas residuales aprobado	1 plan	Corto plazo (0–12 meses)	Promotor	OPD ASTEPA / Jefatura de Ecología
Gestión Ambiental	Arbolado nativo plantado en ACD-EV	Árboles nativos plantados en el ACD-EV	Mínimo 30 individuos de especies nativas	Corto plazo (18–24 meses)	Promotor	Jefatura de Ecología y Medio Ambiente
Gestión Ambiental	Reforestación de franjas de frente jardinado (30%)	Porcentaje de lotes con frente jardinado cumplido	100% de los 16 lotes CSC3, CSC4	Mediano plazo (2–5 años)	Propietarios de lotes	Jefatura de Ordenamiento Territorial
Gestión Ambiental	Plan de prevención y combate de incendios	Documento plan aprobado por Protección Civil	1 documento	Corto plazo (12–24 meses)	Promotor	Jefatura de Protección Civil
Operación CSC3, CSC4	Lotes con licencia de construcción otorgada	Número de lotes con licencia de edificación	16 lotes	Mediano plazo (2–5 años)	Propietarios de lotes	Jefatura de Ordenamiento Territorial

Eje	Acción/indicador	Unidad de medición	Meta	Plazo	Responsable	Verificador
Operación CSC3, CSC4	Establecimientos CSC3, CSC4 con licencia de funcionamiento	Número de establecimientos en operación	Mínimo 8 establecimientos	Largo plazo (5–10 años)	Propietarios de lotes	Jefatura de Ordenamiento Territorial
Operación CSC3, CSC4	Cumplimiento de normas de cajones de estacionamiento	Dictámenes de verificación de cajones (1/50 m²)	100% de lotes en operación	Mediano–largo plazo	Propietarios de lotes	Jefatura de Ordenamiento Territorial

Cuadro 5.1. *Indicadores del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el artículo 11 fracción XXI de la LGAHOTDU (Cámara de Diputados, 2016), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 5 — Propuestas de Acción Urbana · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Referencias en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente por autor.

- ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, S.A. de C.V. (2026, 19 de marzo). *Diseño de pavimento — Pavimentación mediante concreto hidráulico del parque industrial "Distrito 7". Informe dparqindist7tepaN_03-26*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Comisión Estatal del Agua de Jalisco (CEA Jalisco). (2015). *Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos*. Gobierno del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2001, última reforma 2022). *Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (LEEEPA)*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)*. Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP)*. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). *Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054*. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living". Habitacional densidad mínima H1*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209 — Capítulos 3, 4 y 5 y planos E01–E04*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2022). *NOM-004-SEDATU-2022. Movilidad y Seguridad Vial*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Economía (SE). (2012). *NOM-001-SEDE-2012. Instalaciones eléctricas — Especificaciones*. Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (2024). *Lista de Verificación para la revisión de Planes Parciales de Desarrollo Urbano — F-POT-003 Rev. 00*. SEMADET, Gobierno del Estado de Jalisco.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1996). *NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-002-SEMARNAT-1996. Límites máximos permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1997). *NOM-003-SEMARNAT-1997. Límites máximos permisibles para aguas residuales tratadas en servicios al público*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (2002). *NOM-004-SEMARNAT-2002. Protección ambiental — Lodos y biosólidos*. Diario Oficial de la Federación.

CAPÍTULO 6

CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4)

Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026

6.1 Disposición General

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM; Cámara de Diputados, vigente) y conforme a lo señalado en el artículo 27 constitucional respecto a la modalidad que dicta el interés público sobre la propiedad privada.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan los particulares o dependencias y organismos federales, estatales y municipales dentro del área de aplicación del fraccionamiento "Distrito 7", se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, conforme lo señalan los artículos 136, 191, 192, 228, 229 y 334 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023), como condición necesaria para aprobar sus Proyectos Definitivos de Urbanización y expedir las licencias respectivas de urbanización y edificación.

La Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal (CUEJ Art. 231; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial "Distrito 7", conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, a través de la Dependencia Municipal se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario respecto a sus titulares y de terceros, en relación con:

1. Delimitación de áreas de protección y conservación natural con valores naturales, incluyendo el Área de Cesión para Destinos (ACD-EV de 1,100.93 m²) destinada a Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.

2. Determinación de destinos para elementos de infraestructura, la vialidad interna subcolectora (VSc — 15 m — doble sentido) y obras específicas de equipamiento urbano del fraccionamiento "Distrito 7".
3. Restricciones de edificación y servidumbres aplicables a cada lote CSC3, CSC4, conforme al Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019).

6.2 Certificación de Usos y Destinos — Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos

Conforme al artículo 284 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), quienes proyecten realizar obras de edificación en cualquiera de los 16 lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento "Distrito 7" deberán solicitar ante la Dependencia Municipal la certificación de usos y destinos, a efecto de administrar y controlar la zonificación determinada en el presente Plan Parcial. Esta certificación se realiza mediante dos tipos de dictámenes:

TIPOS DE DICTÁMENES DE CERTIFICACIÓN (CUEJ ART. 284 — ART. 362)			
Tipo de Dictamen	Fundamento	Contenido	Cuándo se tramita
I. Dictamen de Usos y Destinos (DUD)	CUEJ Art. 284 frac. I Art. 362 frac. I inciso a)	Certifica la clasificación y utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Sirve para efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información.	Previo a cualquier acto jurídico o comercial que requiera acreditar el uso de suelo vigente del predio (escrituras, contratos, créditos, etc.)
II. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (DTUDE)	CUEJ Art. 284 frac. II Art. 362 frac. I inciso b)	Fundado en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", precisa las normas y lineamientos para la elaboración del Proyecto de Integración Urbana, el Proyecto Definitivo de Urbanización o el Proyecto Ejecutivo de Edificación de cada lote CSC3, CSC4.	Previo al inicio de cualquier obra de urbanización o edificación en los lotes CSC3, CSC4. Es el instrumento de control que activa el proceso de autorización de licencias de construcción.

Cuadro 6.1. Tipos de dictámenes de certificación de usos y destinos aplicables a los lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento "Distrito 7". Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 284 y 362) y el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" (Prisma Urbanismo, 2026).

El DTUDE que se expida para los lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento "Distrito 7" deberá precisar, entre otras determinaciones (CUEJ Art. 284; Congreso del Estado de Jalisco, 2023):

- El uso de suelo autorizado: Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4), conforme al Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación Municipal.

- Las normas de control de la edificación aplicables a cada lote: COS 0.70, CUS 2.10, frente mínimo 12 ml, superficie mínima 420 m², restricción posterior 3 ml, 30% de frente jardinado.
- Los giros permitidos y prohibidos conforme al Cuadro 9 del Reglamento de Zonificación Municipal (genérico 4.4 Comercio y servicios central).
- La obligación de presentar el Estudio de Impacto en el Tránsito (EIT) y el Plan de Tratamiento y Manejo de Aguas Residuales (PTMAR) como condición para la autorización de la licencia de urbanización o edificación.
- La obligación de tramitar el Dictamen de Aptitud Territorial ante la Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal, previo a la expedición de las licencias.
- Los requisitos de cajones de estacionamiento conforme al Cuadro 48 del Reglamento de Zonificación Municipal (1 cajón por cada 50 m² de superficie construida).

6.3 Licencias de Urbanización y Edificación

Conforme al artículo 230 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), las actividades urbanísticas normadas por el Código, en el ámbito municipal, sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el municipio de la jurisdicción, previa expedición del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y del Proyecto Definitivo de Urbanización correspondiente. En el caso del fraccionamiento "Distrito 7", el proceso de autorización comprende las siguientes etapas:

Etapa	Trámite / Acto Administrativo	Fundamento CUEJ	Responsable
1	Aprobación y publicación del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4	Art. 123	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos
2	Dictamen de Aptitud Territorial (evaluación ambiental)	Art. 86 CUEJ + Arts. 28 y 29 LEEPA	Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal
3	Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (DTUDE)	Art. 284	Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial
4	Proyecto de Integración Urbana	Art. 257 frac. I	Promotor (Prisma Urbanismo)
5	Proyecto Definitivo de Urbanización (PDU) — con estudios técnicos de infraestructura, EIT y PTMAR	Art. 257 fracs. II–V	Promotor
6	Autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización	Art. 362 frac. II inciso b)	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos
7	Licencia de urbanización — obras de vialidad, infraestructura e instalaciones del fraccionamiento	Art. 362 frac. II inciso c)	Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial
8	Ejecución de obras de urbanización (vialidad, infraestructura, ACD-EV)	Art. 237	Promotor (bajo supervisión municipal)
9	Acta de entrega-recepción de obras de urbanización y ACD-EV	Art. 291	H. Ayuntamiento / Promotor
10	Licencia de construcción / edificación por lote CSC3, CSC4	Art. 283 y 362 frac. II inciso e)	Dependencia Municipal (por cada propietario de lote)

Etapa	Trámite / Acto Administrativo	Fundamento CUEJ	Responsable
11	Certificado de habitabilidad (por cada edificación CSC3, CSC4)	Arts. 290 y 291	Dependencia Municipal (a solicitud del propietario)

Cuadro 6.2. *Proceso de autorización de licencias de urbanización y edificación — Fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4.* Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 123, 230, 237, 257, 283, 284, 290, 291, 362) y el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" (Prisma Urbanismo, 2026).

La Dependencia Municipal está facultada para expedir las licencias de construcción en los 16 lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento, una vez que se hayan concluido las obras de urbanización y se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos, conforme al artículo 283 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). La utilización que se dé a las construcciones y edificaciones deberá ser aquella que haya sido autorizada, conforme al artículo 290 del CUEJ. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, deberá tramitarse nueva certificación ante la Dependencia Municipal.

Figura 6.1 · Proceso de control de usos y destinos — Fraccionamiento "Distrito 7" CSC3, CSC4 — flujo de trámites desde el Plan Parcial hasta la licencia de construcción por lote

Figura 6.1. *Proceso de control de usos y destinos — Fraccionamiento "Distrito 7" CSC3, CSC4 — flujo de trámites desde el Plan Parcial hasta la licencia de construcción por lote.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 123, 230, 257, 283, 284, 290, 291, 362).

6.4 Normas de Control Urbanístico Aplicables a los Lotes CSC3, CSC4

De conformidad con el artículo 150 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023) y el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019), las normas de control de usos del suelo y la densidad de edificación aplicables a los 16 lotes CSC3, CSC4 del fraccionamiento "Distrito 7" son las siguientes. Estas normas son de observancia obligatoria para todos los propietarios o poseedores de predios en el área de aplicación, conforme al artículo 229 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023):

Norma de control	Valor CSC3, CSC4 (Cuadro 39 REZ)	Descripción y aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
Superficie mínima de lote	420 m ²	Los 16 lotes del fraccionamiento cumplen la superficie mínima: el lote de menor superficie es A-3 con 619.25 m ² . Ningún lote podrá ser objeto de subdivisión que resulte en parcelas menores a 420 m ² .

Norma de control	Valor CSC3, CSC4 (Cuadro 39 REZ)	Descripción y aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
Frente mínimo de lote	12 metros lineales	Todos los lotes presentan frentes mayores a 12 ml. No se permitirán relotificaciones que resulten en frentes inferiores al mínimo establecido.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.70	La superficie de desplante de la edificación no podrá exceder el 70% del área total del lote. El 30% restante deberá permanecer como área libre, de la cual el 30% del frente debe ser jardinado y permeable.
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.10	La superficie total construida (suma de todos los niveles, excluyendo sótanos) no podrá exceder 2.10 veces el área del lote. La altura máxima resultante equivale aproximadamente a 3 niveles.
Altura máxima de edificación	R (resultante)	Resultante de aplicar COS y CUS. La Dependencia Municipal verificará la altura máxima en el DTUDE de cada lote conforme al proyecto ejecutivo presentado.
% de frente jardinado	30%	Mínimo el 30% del frente del lote sobre vialidad deberá ser permeable y ajardinado, sin cubierta impermeable. Contribuye a la permeabilidad del suelo y al cumplimiento de la norma ambiental del Plan Parcial.
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 ml sobre calle local. Sobre la vialidad subcolectora VSc interna (15 m sección), se aplicará lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Zonificación Municipal. *La restricción frontal no computa para el cálculo del área libre del COS.
Restricción posterior	3 metros lineales	La edificación deberá separarse mínimo 3 ml de la colindancia posterior del lote. Esta restricción es obligatoria en todos los niveles de la edificación.
Modo de edificación	Variable	Abierto, semicerrado o cerrado con restricción frontal, siguiendo el alineamiento de las edificaciones existentes o propuesto en el proyecto ejecutivo autorizado.
Cajones de estacionamiento	Ver Cuadro 48 REZ (1 cajón / 50 m ²)	Para el uso CSC3, CSC4: 1 cajón por cada 50 m ² de superficie construida. El número exacto de cajones por lote se calculará en el Proyecto Definitivo de Urbanización o en el proyecto ejecutivo de edificación de cada lote. Dimensión mínima: 2.50 m × 5.00 m. Acceso desde vialidad interna subcolectora VSc.
Giros permitidos	Cuadro 9 REZ Municipal (uso 4.4 — intensidad media)	Se permiten los giros del genérico 4.4 aplicables a la intensidad media (ver Cuadro 4.3, Cap. 4). Se prohíben los giros de impacto alto o regional (4.4.5 a 4.4.11; 4.4.13; 4.4.16 a 4.4.18; 4.4.20 a 4.4.25).

Norma de control	Valor CSC3, CSC4 (Cuadro 39 REZ)	Descripción y aplicación en el fraccionamiento "Distrito 7"
Usos compatibles y condicionados	PMDU Tabla 38	Compatibles sin condiciones: Habitacional (H), EV, EI. Condicionados: Alojamiento temporal (T) y Servicios a la Industria (SI), sujetos a condiciones [a][b][c] del PMDU.

Cuadro 6.3. Normas de control urbanístico CSC3, CSC4 — Fraccionamiento "Distrito 7" — aplicables a los 16 lotes del área de aplicación. Elaboración propia con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadros 39, 48 y 9), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024; Tabla 38) y el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 150 y 229). Ver planos E01–E04 del Plan Parcial.

Figura 6.2 · Normas de control urbanístico CSC3, CSC4 aplicadas a los lotes del Fraccionamiento "Distrito 7" — COS, restricciones y cajones de estacionamiento

Figura 6.2. Normas de control urbanístico CSC3, CSC4 aplicadas a los lotes del Fraccionamiento "Distrito 7" — COS, restricciones y cajones de estacionamiento. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadros 39, 48) y los planos E01–E04 del Plan Parcial.

6.5 Inspección, Vigilancia y Sanciones

La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzgue convenientes a los trabajos de edificación y urbanización que se estén llevando a cabo en el fraccionamiento "Distrito 7", a fin de verificar su apego a los proyectos autorizados. En caso de que no se ajusten a lo autorizado, la Dependencia dispondrá las modificaciones necesarias o la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable la sanción correspondiente conforme al Reglamento de Construcción del Municipio y al artículo 289 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Las autoridades municipales y la SEMADET, en sus ámbitos de competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos y verificarán en todo momento que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos del presente Plan Parcial y en los convenios respectivos, conforme al artículo 361 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este Plan Parcial las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales, propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, así como quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables que realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios en el área de aplicación, conforme al artículo 229 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

**CAUSAS DE SUSPENSIÓN DE OBRA O NEGATIVA DE LICENCIA EN LOS LOTES CSC3, CSC4 —
FRACCIONAMIENTO "DISTRITO 7"**

Conforme a los artículos 283, 289 y 290 del CUEJ, procederá la suspensión de obra o la negativa de licencia cuando:

- Se realicen obras sin contar con la licencia de urbanización o edificación expedida por la Dependencia Municipal.
- Las obras no se ajusten al Proyecto Definitivo de Urbanización o al proyecto ejecutivo de edificación autorizados.
- Se establezcan giros comerciales o de servicios prohibidos en CSC3, CSC4 conforme al Cuadro 9 del Reglamento de Zonificación Municipal (giros 4.4.5 a 4.4.11; 4.4.13; 4.4.16 a 4.4.18; 4.4.20 a 4.4.25).
- No se cuente con el DTUDE vigente emitido por la Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial.
- No se cuente con el Dictamen de Aptitud Territorial emitido por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal.
- Se infrinjan las normas de control del uso CSC3, CSC4 (COS, CUS, restricciones, cajones de estacionamiento), conforme al Cuadro 39 del Reglamento de Zonificación Municipal.
- La utilización dada a la edificación sea distinta a la autorizada en la licencia, sin haber tramitado nueva certificación de uso ante la Dependencia Municipal (CUEJ Art. 290).
- No se hayan cumplido las medidas de mitigación ambiental establecidas en el Capítulo 3 del presente Plan Parcial.

6.6 Control del Área de Cesión para Destinos (ACD-EV)

El Área de Cesión para Destinos (ACD-EV) de **1,100.93 m²** destinada a Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV Vecinal), deberá ser cedida a título gratuito al H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, conforme al artículo 175 fracción II del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*) y al artículo 49 del Reglamento de Zonificación Municipal (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*). Una vez recibida, el Municipio incorporará el ACD-EV a su patrimonio y será responsable de su administración, conservación y mantenimiento como espacio público.

Los destinos que se hayan asignado sobre el ACD-EV no podrán asignar un uso privado en tanto no presenten una argumentación técnica que así lo justifique, conforme al artículo 148 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*). En caso de que el Municipio requiera cambiar el destino EV del ACD-EV, deberá sustituirlo por un espacio con mejores características de ubicación que demuestre mayor beneficio a la población, en los términos del artículo 148 párrafo tercero del CUEJ.

Concepto	Determinación para el ACD-EV del Fraccionamiento "Distrito 7"
Superficie	1,100.93 m² (levantamiento topográfico enero 2026 — Prisma Urbanismo, 2026)
Clasificación de uso	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales (EV-V) — Cuadro 34 del REZ Municipal
Normas de control	COS 0.04 CUS 0.04 Altura máxima 1 nivel Modo de edificación: Abierto
Obligación de cesión	A título gratuito al H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos — CUEJ Art. 175 frac. II
Instrumento de transferencia	Escritura pública de cesión + inscripción en el RPP de Tepatitlán de Morelos
Plazo	Previo a la expedición de las licencias de urbanización del fraccionamiento
Responsable del trámite	Promotor (Arq. Gustavo Navarro Padilla — Prisma Urbanismo)
Administración post-cesión	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Dirección de Servicios Públicos)
Usos permitidos	Jardín vecinal, plazoletas, rinconadas, andadores peatonales, juegos infantiles — Cuadro 34 del REZ Municipal
Usos prohibidos	Cualquier uso privado o comercial; edificación permanente mayor a 1 nivel; estacionamiento vehicular privado
Vegetación	Exclusivamente con especies nativas de la región. El proyecto de arbolado debe ser sancionado por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal — PMDyG Estrategia 4.2.3

Cuadro 6.4. Control del Área de Cesión para Destinos — ACD-EV de 1,100.93 m² del Fraccionamiento "Distrito 7". Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 148 y 175 frac. II), el REZ Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadro 34 — EV Vecinal), el PMDyG 2024–2027 Estrategia 4.2.3 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025) y el levantamiento topográfico (Prisma Urbanismo, 2026).

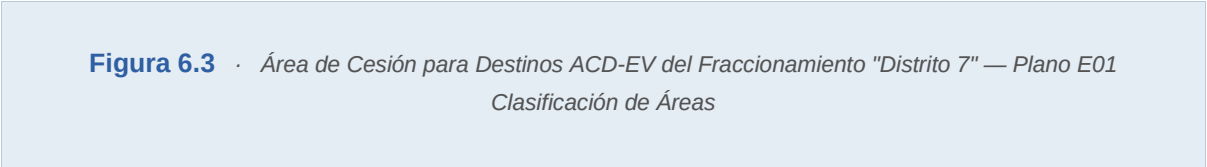


Figura 6.3. Área de Cesión para Destinos ACD-EV del Fraccionamiento "Distrito 7" — Plano E01 Clasificación de Áreas. Prisma Urbanismo. (2026). Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Plano E01 — Clasificación de Áreas. Tepatitlán de Morelos, Jalisco. Enero 2026. Escala 1:1,000.

6.7 Restricciones y Servidumbres

De conformidad con el artículo 235 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), el H. Ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes la delimitación de las zonas de restricción y protección necesarias para garantizar el funcionamiento del fraccionamiento "Distrito 7", especificándolas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán conforme las disposiciones federales aplicables (artículo 235 CUEJ), y no serán generadoras de cesiones para destinos conforme al artículo 236 del CUEJ.

Las restricciones y servidumbres identificadas en el área de aplicación del fraccionamiento "Distrito 7" son las siguientes:

Tipo de restricción / servidumbre	Descripción	Superficie afectada	Fundamento
Restricción vial — vialidad interna subcolectora VSc	Derecho de vía de la vialidad interna del fraccionamiento: 15 m de sección total. Los lotes colindantes con la vialidad deberán respetar la restricción frontal de 5 ml adicionales.	2,636.35 m ² (plano E04 del Plan Parcial)	REZ Municipal Cuadro 48; CUEJ Arts. 235 y 237 frac. III
Restricción posterior de lotes CSC3, CSC4	Todos los lotes CSC3, CSC4 deben respetar 3 ml de separación en la colindancia posterior de cada lote, sin edificación permanente.	Ver plano de lotificación E01 del Plan Parcial	REZ Municipal Cuadro 39 (H. Ayuntamiento, 2019)
Restricción de frente jardinado	Mínimo el 30% del frente de cada lote sobre vialidad deberá ser área permeable ajardinada, sin cubierta impermeable.	30% del frente lineal de cada lote	REZ Municipal Cuadro 39 (H. Ayuntamiento, 2019)
Servidumbre de paso — redes de infraestructura (agua potable y drenaje)	Las redes de infraestructura de agua potable y drenaje que circulen bajo las vialidades internas del fraccionamiento constituyen servidumbres de paso a favor del OPD ASTEPA, para efectos de mantenimiento y reparación.	Derecho de vía de la vialidad interna	CUEJ Arts. 235 y 236; CUEJ Arts. 237 frac. II
Servidumbre de paso — redes eléctricas	Las instalaciones eléctricas que circulen bajo o sobre las vialidades internas del fraccionamiento constituyen servidumbres de paso a favor de la CFE, conforme a la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica.	Derecho de vía de la vialidad interna	CUEJ Art. 237 frac. II; Ley del SPEE
Área de Cesión para Destinos — ACD-EV	El ACD-EV de 1,100.93 m ² constituye un área destinada exclusivamente a Espacios Verdes Vecinales. No podrá ser objeto de enajenación, gravamen o uso privado una vez cedida al H. Ayuntamiento.	1,100.93 m ² (plano E01 del Plan Parcial)	CUEJ Arts. 148 y 175 frac. II

Cuadro 6.5. Restricciones y servidumbres del Fraccionamiento "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 235, 236 y 237), el REZ Municipal (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadros 39 y 48) y los planos E01 y E04 del Plan Parcial (Prisma Urbanismo, 2026).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 6 — Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Referencias en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente por autor.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (Vigente). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Congreso del Estado de Jalisco. (2001, última reforma 2022). *Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (LEEPA)*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)*. Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023. Artículos: 86, 123, 136, 148, 150, 175, 191, 192, 228, 229, 230, 231, 234, 235, 236, 237, 257, 283, 284, 289, 290, 291, 334, 361, 362. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP)*. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). *Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. Cuadros 9, 34, 39 y 48. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. Tabla 38 — Compatibilidad de usos CS. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054 (PMDyG)*. Estrategia 4.2.3. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living"*. Capítulo 6 — Control de Usos y Destinos en Predios y Fincas. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209 — Planos E01–E04, levantamiento topográfico, plano de lotificación*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

CAPÍTULO 7**DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PLAN***Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4)**Pedios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026*

Conforme a lo dispuesto en los artículos 127 y 128 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023), las disposiciones del presente Plan Parcial son obligatorias en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales, entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación del fraccionamiento "Distrito 7". Los artículos 228 al 230 y 334 al 335 del CUEJ son aplicables en cuanto a las obligaciones derivadas de este instrumento de planeación.

Los propietarios de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del Centro de Población, dispondrán de un plazo de 20 días posteriores a la publicación del Plan Parcial para interponer, en su caso, el recurso de reconsideración conforme al procedimiento previsto en los artículos 57 de la LGAHOTDU y 396 al 400 del CUEJ (Cámara de Diputados, 2016; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

7.1 Acciones, Inversiones, Financiamiento y Obras

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" es promovido por la iniciativa privada en predios de propiedad privada (cuentas prediales R017208 y R017209, Folio RPP 5007846, Escritura 5300), sujeto a lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables. Dado que para dicho proyecto la construcción de infraestructura, equipamiento y demás obras de integración urbana serán financiadas íntegramente por recursos de la iniciativa privada —en particular por el promotor Arq. Gustavo Navarro Padilla—, no será necesaria la autorización de presupuesto público de las autoridades en los términos del artículo 136 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Las obras de urbanización e integración urbana del fraccionamiento "Distrito 7" que deberán ser ejecutadas y financiadas por la iniciativa privada —promotor y propietarios de lotes— comprenden las obras señaladas en el artículo 237 del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023), entre las cuales se encuentran:

- Vialidad interna subcolectora VSc de 15 m de sección con pavimento de concreto hidráulico (losa CH, base hidráulica, subrasante, pedraplén de 30 cm), conforme al diseño de pavimento (ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, 2026; Informe dparqindist7tepaN_03-26).
- Redes de infraestructura de agua potable: la red de distribución hidráulica interna del fraccionamiento, desde el punto de conexión autorizado por el OPD ASTEPA hasta los puntos de toma domiciliaria de cada lote CSC3, CSC4.
- Redes de drenaje sanitario: colector interno del fraccionamiento, trampa de grasas y separador de sólidos por lote, sistema de conexión a la red municipal del OPD ASTEPA conforme al PTMAR autorizado.
- Red de drenaje pluvial: sistema de captación y conducción pluvial para un período de retorno mínimo de 10 años (CEA Jalisco, 2015).
- Infraestructura eléctrica: instalaciones de electrificación y alumbrado público con tecnología LED en vialidades internas, conforme a la NOM-001-SEDE-2012 y la factibilidad de la CFE.
- Señalización horizontal y vertical de las vialidades internas, banquetas, rampas de accesibilidad universal y elementos de movilidad peatonal, conforme a la NOM-004-SEDATU-2022 (SEDATU, 2022).
- Habilitación y entrega del Área de Cesión para Destinos (ACD-EV de 1,100.93 m²) con vegetación nativa, mobiliario urbano básico y andadores peatonales, conforme al artículo 175 fracción II del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).
- Elementos de imagen urbana: arbolado nativo, jardinería, mobiliario urbano y señalética de fraccionamiento, conforme al artículo 237 fracción V del CUEJ.

OBLIGACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL "DISTRITO 7" — CSC3, CSC4

Obligación	Responsable	Fundamento normativo	Momento de cumplimiento
Financiamiento íntegro de las obras de urbanización interna (vialidad CH, redes de infraestructura, ACD-EV, señalización, arbolado)	Promotor (Arq. Gustavo Navarro Padilla)	CUEJ Arts. 136, 175 frac. II y 237	Previo a la entrega-recepción de obras y al otorgamiento de licencias de construcción por lote
Pago de derechos de tramitación ante la Dependencia Municipal (licencias, dictámenes, certificados)	Promotor / propietario de cada lote	Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos vigente	En cada trámite de autorización ante la Dependencia Municipal
Pago de derechos de conexión a las redes del OPD ASTEPA (agua potable y drenaje sanitario) por cada lote CSC3, CSC4	Propietario de cada lote	Ley de Ingresos del Municipio / Tarifas OPD ASTEPA	Previo a la expedición de cada licencia de construcción por lote
Pago de factibilidad y conexión eléctrica ante la CFE por cada lote CSC3, CSC4	Propietario de cada lote	Disposiciones tarifarias de la CFE	Previo al inicio de obras de edificación en cada lote

Cuadro 7.1. Obligaciones económicas y financieras derivadas del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 136, 175, 237), el PMDU (H.

Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024) y la Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2023).

Figura 7.1 · Fraccionamiento "Distrito 7" — distribución de lotes CSC3, CSC4, vialidad interna, ACD-EV y responsables de obras de urbanización

Figura 7.1. Fraccionamiento "Distrito 7" — distribución de lotes CSC3, CSC4, vialidad interna, ACD-EV y responsables de obras de urbanización. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en los planos E01 — Clasificación de Áreas y E04 — Estructura Vial del Plan Parcial "Distrito 7". / ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales. (2026). Informe dparqindist7tepaN_03-26.

7.2 Medios de Defensa de los Particulares

La defensa de los particulares afectados por las disposiciones del presente Plan Parcial o por los actos de aplicación de sus normas se llevará a cabo según lo previsto en el Título Décimo Segundo "De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones" del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023), complementado por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios (LPAEJ; Congreso del Estado de Jalisco, vigente).

7.2.1 Derecho a la Conservación del Entorno Urbano

Los particulares podrán ejercer su derecho a la preservación del entorno cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan lo establecido en las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, y que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área directamente afectada, según lo establecido en los artículos 357 y 357 Bis del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Este derecho puede ejercerse por cualquier habitante o propietario afectado —o su representante— ante las autoridades competentes o superiores inmediatas, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente por la autoridad responsable. Los propietarios o habitantes pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) y solicitar que intervenga como su representante (CUEJ Art. 357; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público —incluyendo el ACD-EV de 1,100.93 m² del fraccionamiento "Distrito 7"—, conforme al artículo 357 Bis del CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

7.2.2 Medidas de Seguridad

Los particulares podrán solicitar a la autoridad competente el establecimiento del procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, previsto en los artículos 365 a 371 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), dirigidas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas, en el área de aplicación y su entorno inmediato.

Conforme al artículo 369 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), se consideran medidas de seguridad aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplican sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

MEDIDAS DE SEGURIDAD APLICABLES CONFORME AL ARTÍCULO 370 DEL CUEJ

Las autoridades municipales podrán aplicar las siguientes medidas de seguridad:

- La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales o al Proyecto Definitivo de Urbanización autorizado (*CUEJ Art. 370 frac. I*).
- La clausura temporal o definitiva de establecimientos o instalaciones que operen sin licencia de funcionamiento o con giros prohibidos en la zonificación CSC3, CSC4 (*CUEJ Art. 370*).
- La demolición de construcciones que contravengan la zonificación CSC3, CSC4 del Plan Parcial, los coeficientes de edificación (COS 0.70, CUS 2.10) u otras normas de control del uso CSC3, CSC4 (*CUEJ Art. 370*).
- El aseguramiento de bienes, cuando la situación lo requiera para evitar daños a terceros o al entorno urbano e inmediato del fraccionamiento "Distrito 7" (*CUEJ Art. 370*).
- La coordinación con la SEMADET para la aplicación de medidas de seguridad en materia ambiental, cuando se detecten incumplimientos de las normas NOM-001/002/003-SEMARNAT en las descargas de aguas residuales de los establecimientos CSC3, CSC4 (*CUEJ Art. 365; LEEPA; Congreso del Estado de Jalisco, 2001*).

7.2.3 Infracciones y Sanciones

Los actos u omisiones que transgredan lo dispuesto en el CUEJ, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (*H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019*), y el presente Plan Parcial, serán sancionados por la autoridad correspondiente según lo previsto en los artículos 375 al 391 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*).

Conforme al artículo 375 del CUEJ (*Congreso del Estado de Jalisco, 2023*), todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en el Código, los reglamentos, el presente Plan Parcial y la zonificación establecida, será sancionado por las autoridades estatales y municipales correspondientes en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas

señaladas, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso. Las sanciones podrán incluir:

Tipo de infracción en el Fraccionamiento "Distrito 7"	Sanción aplicable	Fundamento CUEJ
Realizar obras de urbanización o edificación sin licencia o sin DTUDE vigente en lotes CSC3, CSC4	Suspensión inmediata de obra; multa pecuniaria conforme a la Ley de Ingresos Municipal	Arts. 375–391; Art. 289
Establecer giros comerciales o de servicios prohibidos en CSC3, CSC4 (4.4.5–4.4.11; 4.4.13; 4.4.16–4.4.18; 4.4.20–4.4.25 del Cuadro 9 del REZ)	Clausura del establecimiento; multa; reversión del giro al uso autorizado	Arts. 375–391; Art. 290
Incumplir las normas de control COS/CUS/restricciones del uso CSC3, CSC4 (sobrepasar el COS 0.70 o el CUS 2.10)	Demolición de la superficie excedente; multa; suspensión de licencias futuras	Arts. 375–391; Art. 150
No ceder el ACD-EV o alterar su uso como Espacio Verde Vecinal tras la cesión	Requerimiento de cumplimiento; ejecución forzosa; multa	Arts. 148, 175 frac. II; Arts. 375–391
Incumplir las condiciones del PTMAR o verter aguas residuales sin trampa de grasas	Medida de seguridad inmediata; multa; suspensión de la licencia de funcionamiento; denuncia ante SEMADET/CONAGUA	Arts. 375–391; LEEEPA Art. 29; NOM-002-SEMARNAT-1996
Dar a la edificación un uso distinto al autorizado en la licencia, sin nueva certificación	Clausura temporal; requerimiento de regularización; multa	Art. 290; Arts. 375–391
Omisión de las autoridades responsables en la aplicación del Plan (Art. 373 CUEJ)	Sanciones conforme a la Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco	Arts. 373–374 CUEJ

Cuadro 7.2. *Infracciones y sanciones aplicables en el área de aplicación del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4.* Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 150, 289, 290, 373–375 y 391), el Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2019; Cuadros 9 y 39) y la LEEEPA (Congreso del Estado de Jalisco, 2001).

7.2.4 Recursos Administrativos

Cuando se detecte una omisión de las autoridades responsables o se dicte una resolución derivada de la aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", los propietarios de predios y fincas localizados en el área de aplicación que resulten afectados en sus derechos podrán interponer los recursos administrativos previstos en la legislación vigente, conforme a los siguientes instrumentos:

Recurso / medio de defensa	Fundamento	Plazo interponerlo	para	Ante quién se interpone
Recurso de reconsideración del Plan Parcial	Art. 57 LGAHOTDU + Arts. 396–400 CUEJ	20 días posteriores a la publicación del Plan	hábiles a la publicación del Plan	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos

Recurso / medio de defensa	Fundamento	Plazo para interponerlo	Ante quién se interpone
		Parcial en la Gaceta Municipal	
Recurso de revisión contra actos administrativos (dictámenes, licencias, resoluciones)	Arts. 133–137 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios (LPAEJ) + Título Décimo Tercero del CUEJ	15 días hábiles contados desde la notificación del acto	Autoridad superior jerárquica de la que emitió el acto o Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco
Recurso de queja ante la PRODEUR	Arts. 357 y 357 Bis del CUEJ	En cualquier momento en que se detecte la infracción	Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) del Estado de Jalisco
Juicio contencioso administrativo	Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco	30 días hábiles desde la notificación del acto o resolución impugnada	Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco
Juicio de amparo	Ley de Amparo, Reglamentaria de los Arts. 103 y 107 de la CPEUM	15 días hábiles desde la notificación del acto o resolución definitiva (en materia de normas generales: 30 días desde su entrada en vigor)	Juzgado de Distrito en materia administrativa correspondiente
Denuncia ciudadana por afectaciones al espacio público (ACD-EV)	Art. 357 Bis del CUEJ	En cualquier momento	Dependencia Municipal de Ordenamiento Territorial / Dirección de Ecología y Medio Ambiente Municipal

Cuadro 7.3. Recursos administrativos disponibles para los particulares afectados por el Plan Parcial "Distrito 7". Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 357, 357 Bis, 365–371, 375–391 y Título Décimo Tercero), la LGAHOTDU (Cámara de Diputados, 2016; art. 57), la LPAEJ (Congreso del Estado de Jalisco, vigente; arts. 133–137) y la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

Asimismo, en los casos en que las sanciones o medidas de seguridad deriven en responsabilidad patrimonial del Estado o del Municipio, los particulares afectados podrán accionar conforme a lo dispuesto en el artículo 113 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (*CPEUM; Cámara de Diputados, vigente*), y las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de responsabilidad patrimonial del Estado.

Figura 7.2 · *Esquema de derechos, recursos y medios de defensa de los particulares aplicables al Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4*

Figura 7.2. *Esquema de derechos, recursos y medios de defensa de los particulares aplicables al Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4.* Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; Título Décimo Segundo y Décimo Tercero), la LGAHOTDU (Cámara de Diputados, 2016; art. 57) y la LPAEJ (Congreso del Estado de Jalisco, vigente; arts. 133–137).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 7 — Derechos y Obligaciones · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Referencias en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente.

- ALSA Ingeniería de Suelos y Materiales, S.A. de C.V. (2026, 19 de marzo). *Diseño de pavimento — Pavimentación mediante concreto hidráulico del parque industrial "Distrito 7". Informe dparqindist7tepaN_03-26*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (Vigente). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)*. Art. 27 y Art. 113. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (Vigente). *Ley de Amparo, Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAmp.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Art. 57. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Comisión Estatal del Agua de Jalisco (CEA Jalisco). (2015). *Ficha Técnica Hidrológica del Municipio de Tepatitlán de Morelos*. Gobierno del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2001, última reforma 2022). *Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco (LEEEPA)*. Art. 29. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)*. Última reforma 10 de agosto de 2023. Arts. 127–128, 136, 148, 175, 228–230, 237, 334–335, 357, 357 Bis, 365–391, 396–400. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (Vigente). *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios (LPAEJ)*. Arts. 133–137. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (Vigente). *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Congreso del Estado de Jalisco. (Vigente). *Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco*. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2019). *Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. Cuadros 9 y 39. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2023). *Ley de Ingresos del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. Instrumento de pago por desarrollo adelantado. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.

Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living". Cap. 7 — Derechos y Obligaciones Derivadas del Plan*. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7". Predios R017208 y R017209 — Planos E01–E04*. Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2022). *NOM-004-SEDATU-2022. Movilidad y Seguridad Vial*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Economía (SE). (2012). *NOM-001-SEDE-2012. Instalaciones eléctricas — Especificaciones*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (1996). *NOM-002-SEMARNAT-1996. Límites máximos permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales a sistemas de alcantarillado*. Diario Oficial de la Federación.

CAPÍTULO 8

TRANSITORIOS

Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4)

Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026

Las disposiciones transitorias del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" regulan su entrada en vigor, los plazos de inscripción, la vigencia, los mecanismos de modificación, el régimen de congruencia con los instrumentos superiores de planeación y las obligaciones de los propietarios de los predios comprendidos en su área de aplicación, en los términos de los artículos 82 a 86, 123, 124 y 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

PRIMERO Entrada en vigor

Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4) entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, una vez aprobado en sesión de Cabildo y debidamente firmado por el Presidente Municipal, conforme al procedimiento establecido en los artículos 98, 99 y 123 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Arts. 82 frac. I, 84 frac. I y 123 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). LGAHOTDU Art. 11 frac. III (Cámara de Diputados, 2016).

SEGUNDO Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" en la Gaceta Municipal, el Presidente Municipal deberá solicitar su inscripción en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de notificación del dictamen de congruencia emitido por la SEMADET, o a partir del día siguiente hábil en que haya operado la afirmativa ficta, en los términos del

artículo 84 fracción II del CUEJ. A partir de su inscripción, el Plan comenzará a surtir plenos efectos jurídicos frente a terceros.

Fundamento: CUEJ Arts. 82, 83 y 84 frac. II (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). La inscripción de los predios R017208 y R017209 obra en el Folio RPP 5007846, Escritura 5300 del Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos (Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, 2025).

TERCERO Vigencia

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones de este instrumento, tendrán vigencia indefinida, y solo se modificarán, sustituirán o cancelarán conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Solo será vigente durante el período en que el presente Plan Parcial no sea actualizado y/o modificado, y esta actualización o modificación se realice en apego a lo establecido en el CUEJ o legislación vigente, y esté debidamente publicada en la Gaceta Municipal.

Fundamento: CUEJ Art. 84 frac. III (Congreso del Estado de Jalisco, 2023): "Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida, en tanto no se modifiquen o cancelen los programas y planes de desarrollo urbano de los cuales se deriven."

CUARTO Congruencia con el Sistema de Planeación

Previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos deberá obtener el dictamen de congruencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), en el que se establezca que el presente Plan Parcial guarda la apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal, en los términos del artículo 83 del CUEJ. La SEMADET tiene un plazo de noventa días hábiles para emitir dicho dictamen, transcurrido el cual sin respuesta operará la afirmativa ficta a favor del Plan Parcial.

Fundamento: CUEJ Art. 83 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Instrumentos superiores de congruencia verificados: POER-RCBRV (UGA RCBV010, política de Aprovechamiento agropecuario), PMDU 2024 (clasificación RU-LP → RU-CP mediante el presente Plan Parcial), PDUCP 2018 (uso Mixto Regional — MR), PMDyG 2024–2027 Estrategia 4.1.1. Ver Capítulo 3, Sección 3.2 del presente Plan Parcial.

QUINTO Remisión de copias

Una vez aprobado y publicado el presente Plan Parcial, el Presidente Municipal remitirá copia del mismo al Congreso del Estado de Jalisco, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), en los términos del artículo 85 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Art. 85 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

SEXTO Obligaciones de los propietarios

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios comprendidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial — en particular los titulares de las cuentas prediales R017208 y R017209 (Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R., Folio RPP 5007846, Escritura 5300) — deberán cumplir con las obligaciones derivadas del mismo; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado, en los términos del artículo 124 del CUEJ. En caso de que los propietarios no cumplan con las obligaciones derivadas del Plan Parcial, el H. Ayuntamiento les notificará personalmente señalándoles un plazo apropiado no menor de quince días para que den cumplimiento, conforme al artículo 126 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Arts. 124 y 126 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos (2025): Folio RPP 5007846 — Escritura 5300 — Fedatario Lic. Luis Gerardo Sandoval Fernández.

SÉPTIMO Régimen aplicable en el área de aplicación

En la zona de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos conforme a los lineamientos autorizados en el mismo. Toda obra que se realice en contravención a sus disposiciones será objeto de las medidas de seguridad, infracciones y sanciones previstas en los artículos 365 al 391 del CUEJ y en el Capítulo 7 del presente Plan Parcial.

Fundamento: CUEJ Art. 129 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023): "En la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo." Ver Cap. 7 del presente Plan Parcial.

OCTAVO	Modificación o cancelación
	El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" podrá ser modificado, sustituido o cancelado conforme a las disposiciones del CUEJ y siguiendo el mismo procedimiento previsto para su aprobación, mediante sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos y publicación en la Gaceta Municipal. Las modificaciones que se promuevan deberán guardar congruencia con los instrumentos superiores de planeación vigentes al momento de su elaboración: PMDU, PDUCP, PMDyG y demás aplicables. Fundamento: CUEJ Arts. 82 al 86 y 123 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). LGAHOTDU Art. 57 (Cámara de Diputados, 2016).

Resumen de Disposiciones Transitorias

Las disposiciones transitorias del presente Plan Parcial se sintetizan en el siguiente cuadro de seguimiento y verificación:

Transitorio	Disposición	Plazo	Responsable	Fundamento CUEJ
PRIMERO	Entrada en vigor al día siguiente de la publicación en Gaceta Municipal	Inmediato tras publicación	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Secretaría General)	Arts. 82, 84 y 123
SEGUNDO	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad	Dentro de los 20 días hábiles siguientes al dictamen de congruencia SEMADET o a la afirmativa ficta	Presidente Municipal	Arts. 82, 83 y 84 frac. II
TERCERO	Vigencia indefinida del Plan Parcial y los dictámenes emitidos con su fundamento	Indefinida, en tanto no se modifique o cancele	H. Ayuntamiento / Propietarios	Art. 84 frac. III
CUARTO	Obtención del dictamen de congruencia SEMADET	Previo a la inscripción en el RPP (SEMADET: 90 días hábiles para resolver)	H. Ayuntamiento / Promotor	Art. 83
QUINTO	Remisión de copias al Congreso del Estado, SEMADET y PRODEUR	Tras la aprobación y publicación del Plan Parcial	Presidente Municipal	Art. 85

Transitorio	Disposición	Plazo	Responsable	Fundamento CUEJ
SEXTO	Obligaciones de los propietarios R017208 y R017209 — plazo mínimo de 15 días para cumplimiento tras notificación	Continuo durante la vigencia del Plan Parcial	Propietarios / H. Ayuntamiento	Arts. 124 y 126
SÉPTIMO	Solo se autorizan obras conformes al Plan Parcial en el área de aplicación	Durante toda la vigencia del Plan Parcial	H. Ayuntamiento (Dependencia Municipal)	Art. 129
OCTAVO	Modificación o cancelación por el mismo procedimiento de aprobación	En cualquier momento conforme al CUEJ	H. Ayuntamiento	Arts. 82–86 y 123

Cuadro 8.1. Resumen de disposiciones transitorias — Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 82–86, 123, 124, 126 y 129) y el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" (Prisma Urbanismo, 2026).

Figura 8.1 · Proceso de aprobación, publicación e inscripción del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4 — conforme al artículo 82–84 del CUEJ

Figura 8.1. Proceso de aprobación, publicación e inscripción del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4 — conforme al artículo 82–84 del CUEJ. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 82–86 y 123). El Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos inscribió los predios R017208 y R017209 bajo el Folio RPP 5007846, Escritura 5300 (Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, 2025).

Figura 8.2 · Cadena de congruencia del Plan Parcial "Distrito 7" con los instrumentos superiores de planeación — condición del Artículo Cuarto Transitorio

Figura 8.2. Cadena de congruencia del Plan Parcial "Distrito 7" con los instrumentos superiores de planeación — condición del Artículo Cuarto Transitorio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; art. 83), el POER-RCBRV (SEMADET, 2024), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024), el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025). Ver planos D18, D19 y D20 del Plan Parcial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 8 — Transitorios · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Referencias en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (Vigente). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)*. Art. 27. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Arts. 11 frac. III y 57. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)*. Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023. Arts. 82–86, 83, 84, 85, 98, 99, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 136 y 365–391. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP)*. Uso Mixto Regional (MR) del área de aplicación. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. Clasificación RU-LP y condiciones de transición a RU-CP. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054 (PMDyG)*. Estrategia 4.1.1. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living"*. Cap. 8 — Transitorios. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7"*. Predios R017208 y R017209 — Todos los capítulos y planos (D00–D20, E01–E04). Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tepatitlán de Morelos. (2025, 11 de abril). *Boleta Registral — Folio electrónico 5007846 — Escritura 5300 — Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R. — Predio rústico "Plan de Adobes"*. Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco.
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (2024). *Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV)*. UGA RCBV010 — Política de Aprovechamiento agropecuario. Gobierno del Estado de Jalisco.

CAPÍTULO 8

TRANSITORIOS

Fraccionamiento "Distrito 7" · Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4, CSC4)

Predios "Plan de Adobes" · Cabecera Municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco · Enero 2026

Las disposiciones transitorias del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" regulan su entrada en vigor, los plazos de inscripción, la vigencia, los mecanismos de modificación, el régimen de congruencia con los instrumentos superiores de planeación y las obligaciones de los propietarios de los predios comprendidos en su área de aplicación, en los términos de los artículos 82 a 86, 123, 124 y 129 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ; Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

PRIMERO Entrada en vigor

Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — Comercios y Servicios Centrales Intensidad Media (CSC3, CSC4) entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, una vez aprobado en sesión de Cabildo y debidamente firmado por el Presidente Municipal, conforme al procedimiento establecido en los artículos 98, 99 y 123 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Arts. 82 frac. I, 84 frac. I y 123 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). LGAHOTDU Art. 11 frac. III (Cámara de Diputados, 2016).

SEGUNDO Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

Una vez publicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" en la Gaceta Municipal, el Presidente Municipal deberá solicitar su inscripción en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de notificación del dictamen de congruencia emitido por la SEMADET, o a partir del día siguiente hábil en que haya operado la afirmativa ficta, en los términos del

artículo 84 fracción II del CUEJ. A partir de su inscripción, el Plan comenzará a surtir plenos efectos jurídicos frente a terceros.

Fundamento: CUEJ Arts. 82, 83 y 84 frac. II (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). La inscripción de los predios R017208 y R017209 obra en el Folio RPP 5007846, Escritura 5300 del Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos (Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, 2025).

TERCERO Vigencia

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en las disposiciones de este instrumento, tendrán vigencia indefinida, y solo se modificarán, sustituirán o cancelarán conforme a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Solo será vigente durante el período en que el presente Plan Parcial no sea actualizado y/o modificado, y esta actualización o modificación se realice en apego a lo establecido en el CUEJ o legislación vigente, y esté debidamente publicada en la Gaceta Municipal.

Fundamento: CUEJ Art. 84 frac. III (Congreso del Estado de Jalisco, 2023): "Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida, en tanto no se modifiquen o cancelen los programas y planes de desarrollo urbano de los cuales se deriven."

CUARTO Congruencia con el Sistema de Planeación

Previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos deberá obtener el dictamen de congruencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), en el que se establezca que el presente Plan Parcial guarda la apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal, en los términos del artículo 83 del CUEJ. La SEMADET tiene un plazo de noventa días hábiles para emitir dicho dictamen, transcurrido el cual sin respuesta operará la afirmativa ficta a favor del Plan Parcial.

Fundamento: CUEJ Art. 83 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Instrumentos superiores de congruencia verificados: POER-RCBRV (UGA RCBVRV010, política de Aprovechamiento agropecuario), PMDU 2024 (clasificación RU-LP → RU-CP mediante el presente Plan Parcial), PDUCP 2018 (uso Mixto Regional — MR), PMDyG 2024–2027 Estrategia 4.1.1. Ver Capítulo 3, Sección 3.2 del presente Plan Parcial.

QUINTO Remisión de copias

Una vez aprobado y publicado el presente Plan Parcial, el Presidente Municipal remitirá copia del mismo al Congreso del Estado de Jalisco, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), en los términos del artículo 85 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Art. 85 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023).

SEXTO Obligaciones de los propietarios

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios comprendidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial — en particular los titulares de las cuentas prediales R017208 y R017209 (Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R., Folio RPP 5007846, Escritura 5300) — deberán cumplir con las obligaciones derivadas del mismo; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado, en los términos del artículo 124 del CUEJ. En caso de que los propietarios no cumplan con las obligaciones derivadas del Plan Parcial, el H. Ayuntamiento les notificará personalmente señalándoles un plazo apropiado no menor de quince días para que den cumplimiento, conforme al artículo 126 del CUEJ.

Fundamento: CUEJ Arts. 124 y 126 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos (2025): Folio RPP 5007846 — Escritura 5300 — Fedatario Lic. Luis Gerardo Sandoval Fernández.

SÉPTIMO Régimen aplicable en el área de aplicación

En la zona de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7", sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos conforme a los lineamientos autorizados en el mismo. Toda obra que se realice en contravención a sus disposiciones será objeto de las medidas de seguridad, infracciones y sanciones previstas en los artículos 365 al 391 del CUEJ y en el Capítulo 7 del presente Plan Parcial.

Fundamento: CUEJ Art. 129 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023): "En la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo." Ver Cap. 7 del presente Plan Parcial.

OCTAVO	Modificación o cancelación
	El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" podrá ser modificado, sustituido o cancelado conforme a las disposiciones del CUEJ y siguiendo el mismo procedimiento previsto para su aprobación, mediante sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos y publicación en la Gaceta Municipal. Las modificaciones que se promuevan deberán guardar congruencia con los instrumentos superiores de planeación vigentes al momento de su elaboración: PMDU, PDUCP, PMDyG y demás aplicables. Fundamento: CUEJ Arts. 82 al 86 y 123 (Congreso del Estado de Jalisco, 2023). LGAHOTDU Art. 57 (Cámara de Diputados, 2016).

Resumen de Disposiciones Transitorias

Las disposiciones transitorias del presente Plan Parcial se sintetizan en el siguiente cuadro de seguimiento y verificación:

Transitorio	Disposición	Plazo	Responsable	Fundamento CUEJ
PRIMERO	Entrada en vigor al día siguiente de la publicación en Gaceta Municipal	Inmediato tras publicación	H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos (Secretaría General)	Arts. 82, 84 y 123
SEGUNDO	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad	Dentro de los 20 días hábiles siguientes al dictamen de congruencia SEMADET o a la afirmativa ficta	Presidente Municipal	Arts. 82, 83 y 84 frac. II
TERCERO	Vigencia indefinida del Plan Parcial y los dictámenes emitidos con su fundamento	Indefinida, en tanto no se modifique o cancele	H. Ayuntamiento / Propietarios	Art. 84 frac. III
CUARTO	Obtención del dictamen de congruencia SEMADET	Previo a la inscripción en el RPP (SEMADET: 90 días hábiles para resolver)	H. Ayuntamiento / Promotor	Art. 83
QUINTO	Remisión de copias al Congreso del Estado, SEMADET y PRODEUR	Tras la aprobación y publicación del Plan Parcial	Presidente Municipal	Art. 85

Transitorio	Disposición	Plazo	Responsable	Fundamento CUEJ
SEXTO	Obligaciones de los propietarios R017208 y R017209 — plazo mínimo de 15 días para cumplimiento tras notificación	Continuo durante la vigencia del Plan Parcial	Propietarios / H. Ayuntamiento	Arts. 124 y 126
SÉPTIMO	Solo se autorizan obras conformes al Plan Parcial en el área de aplicación	Durante toda la vigencia del Plan Parcial	H. Ayuntamiento (Dependencia Municipal)	Art. 129
OCTAVO	Modificación o cancelación por el mismo procedimiento de aprobación	En cualquier momento conforme al CUEJ	H. Ayuntamiento	Arts. 82–86 y 123

Cuadro 8.1. Resumen de disposiciones transitorias — Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" — CSC3, CSC4. Elaboración propia con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 82–86, 123, 124, 126 y 129) y el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7" (Prisma Urbanismo, 2026).

Figura 8.1 · Proceso de aprobación, publicación e inscripción del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4 — conforme al artículo 82–84 del CUEJ

Figura 8.1. Proceso de aprobación, publicación e inscripción del Plan Parcial "Distrito 7" — CSC3, CSC4 — conforme al artículo 82–84 del CUEJ. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; arts. 82–86 y 123). El Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos inscribió los predios R017208 y R017209 bajo el Folio RPP 5007846, Escritura 5300 (Registro Público de la Propiedad de Tepatitlán de Morelos, 2025).

Figura 8.2 · Cadena de congruencia del Plan Parcial "Distrito 7" con los instrumentos superiores de planeación — condición del Artículo Cuarto Transitorio

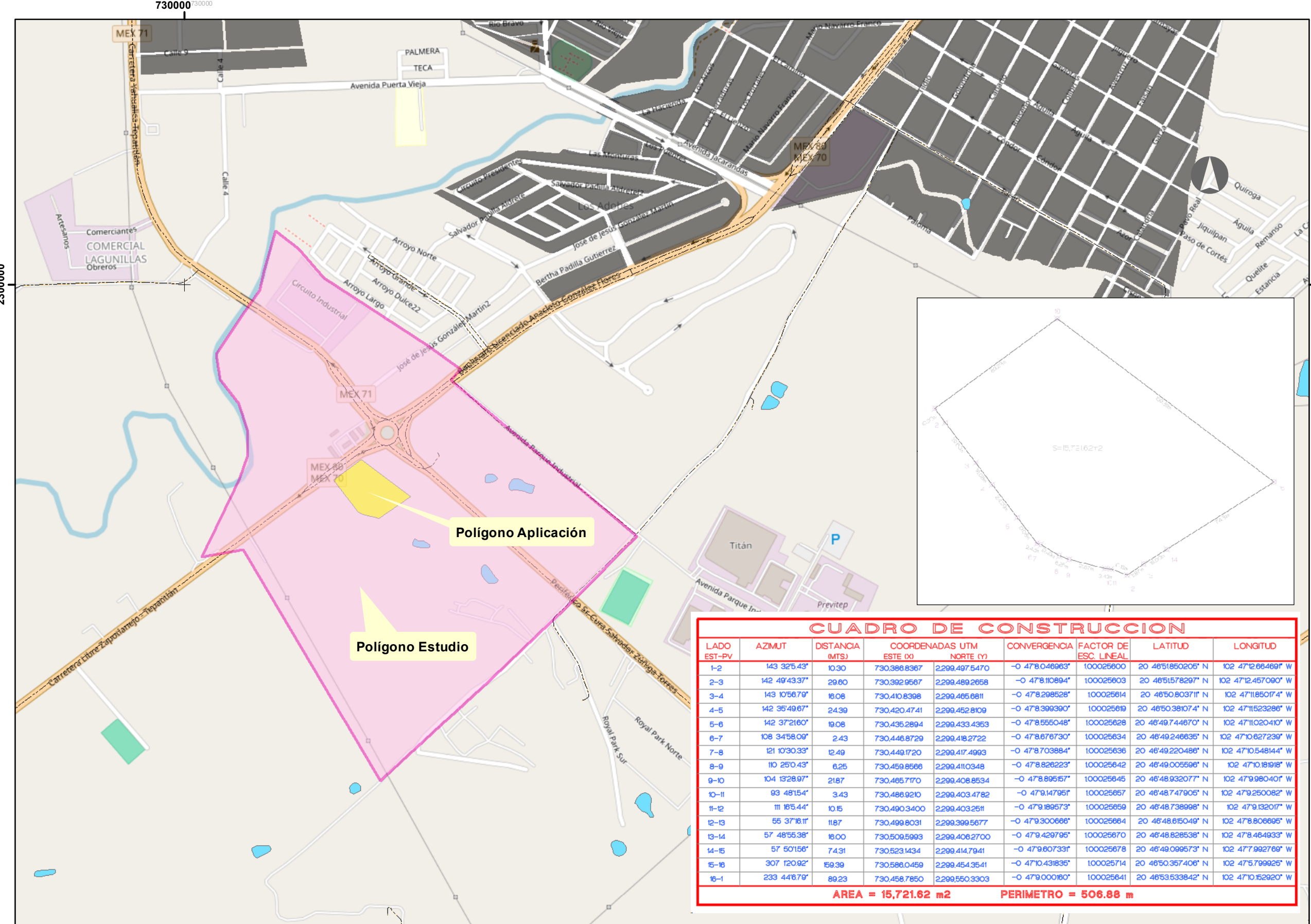
Figura 8.2. Cadena de congruencia del Plan Parcial "Distrito 7" con los instrumentos superiores de planeación — condición del Artículo Cuarto Transitorio. Elaboración propia (Prisma Urbanismo, 2026) con base en el CUEJ (Congreso del Estado de Jalisco, 2023; art. 83), el POER-RCBRV (SEMADET, 2024), el PMDU (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / IMPLAN, 2024), el PDUCP (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2018) y el PMDyG 2024–2027 (H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, 2025). Ver planos D18, D19 y D20 del Plan Parcial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capítulo 8 — Transitorios · Plan Parcial "Distrito 7" · CSC3, CSC4

Referencias en formato APA 7.^a edición, ordenadas alfabéticamente.

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (Vigente). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)*. Art. 27. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2016, última reforma 2023). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)*. Arts. 11 frac. III y 57. Diario Oficial de la Federación. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Congreso del Estado de Jalisco. (2023). *Código Urbano para el Estado de Jalisco (CUEJ)*. Última reforma publicada el 10 de agosto de 2023. Arts. 82–86, 83, 84, 85, 98, 99, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 136 y 365–391. Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos (PDUCP)*. Uso Mixto Regional (MR) del área de aplicación. Jefatura de Ordenamiento Territorial. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2024). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepatitlán de Morelos (PMDU)*. Clasificación RU-LP y condiciones de transición a RU-CP. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos / Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). (2025). *Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024–2027 Visión 2054 (PMDyG)*. Estrategia 4.1.1. Gaceta Municipal No. 12, Época 8, Año 2. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos.
- Prisma Urbanismo. (2023). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Arcadía Living"*. Cap. 8 — Transitorios. H. Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Prisma Urbanismo. (2026, enero). *Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 7"*. Predios R017208 y R017209 — Todos los capítulos y planos (D00–D20, E01–E04). Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
- Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tepatitlán de Morelos. (2025, 11 de abril). *Boleta Registral — Folio electrónico 5007846 — Escritura 5300 — Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios, S.A. de C.V., S.O.M., E.N.R. — Predio rústico "Plan de Adobes"*. Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco.
- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco (SEMADET). (2024). *Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca Baja del Río Verde (POER-RCBRV)*. UGA RCBV010 — Política de Aprovechamiento agropecuario. Gobierno del Estado de Jalisco.

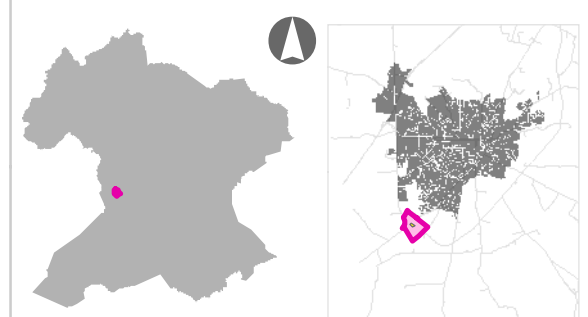


SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



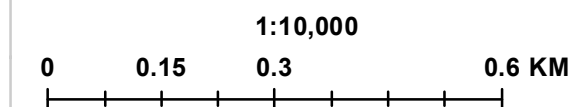
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA



D-01 POLÍGONO DE APLICACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS)	COORDENADAS UTM ESTE (X)	NORTE (Y)	CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
1-2	143 32°5.43'	10.30	730.386.8367	2299.497.5470	-0 47°8.046963'	100025600	20 46°51'850205" N	102 47°12'66469" W
2-3	142 48°43.37'	29.60	730.392.9567	2299.489.2658	-0 47°8.110894'	100025603	20 46°51'578297" N	102 47°12.457090" W
3-4	143 10°56.79'	16.08	730.410.8398	2299.465.6811	-0 47°8.298528'	100025614	20 46°50.803711" N	102 47°11.850174" W
4-5	142 36°49.67'	24.39	730.420.4741	2299.452.8109	-0 47°8.399390'	100025619	20 46°50.381074" N	102 47°11.523286" W
5-6	142 37°21.60'	19.08	730.435.2894	2299.433.4353	-0 47°8.555048'	100025628	20 46°49.744670" N	102 47°11.020410" W
6-7	108 34°58.09'	2.43	730.446.8729	2299.418.2722	-0 47°8.678730'	100025634	20 46°49.246635" N	102 47°10.627239" W
7-8	121 10°30.33'	12.49	730.449.1720	2299.417.4993	-0 47°8.703884'	100025636	20 46°49.220486" N	102 47°10.548144" W
8-9	110 25°0.43'	6.25	730.459.8566	2299.411.0348	-0 47°8.826223'	100025642	20 46°49.005596" N	102 47°10.181918" W
9-10	104 13°28.97'	21.87	730.465.7170	2299.408.8534	-0 47°8.895157'	100025645	20 46°48.932077" N	102 47°9.980401" W
10-11	93 48°15.4'	3.43	730.466.9210	2299.403.4782	-0 47°9.147951'	100025657	20 46°48.747905" N	102 47°9.250082" W
11-12	111 16°5.44'	10.15	730.490.3400	2299.403.2511	-0 47°9.189573'	100025659	20 46°48.738998" N	102 47°9.132017" W
12-13	55 37°16.11'	11.87	730.499.8031	2299.399.5677	-0 47°9.300666'	100025664	20 46°48.615049" N	102 47°8.806695" W
13-14	57 48°55.38'	16.00	730.509.5993	2299.406.2700	-0 47°9.429795'	100025670	20 46°48.828538" N	102 47°8.464933" W
14-15	57 50°15.6'	7.431	730.523.1434	2299.414.7941	-0 47°9.607331'	100025678	20 46°49.099573" N	102 47°7.992769" W
15-16	307 12°0.92'	59.39	730.586.0459	2299.454.3541	-0 47°10.431835'	100025714	20 46°50.357406" N	102 47°5.799925" W
16-1	233 44°6.79'	89.23	730.458.7850	2299.550.3303	-0 47°9.000160'	100025641	20 46°53.533842" N	102 47°10.152920" W

AREA = 15,721.62 m2

PERIMETRO = 506.88 m

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Limite_Tepatitlan

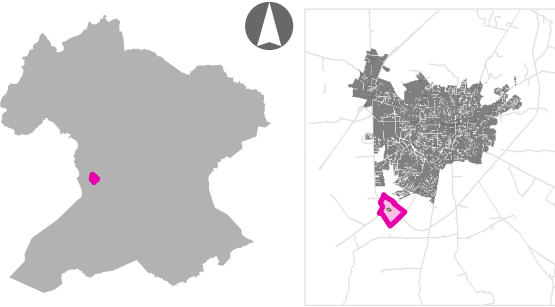
Unidades Climáticas

CLAVE

- (A)C(w0)(w)
- (A)C(w1)(w)
- C(w1)(w)
- C(w2)(w)

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



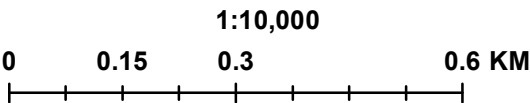
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

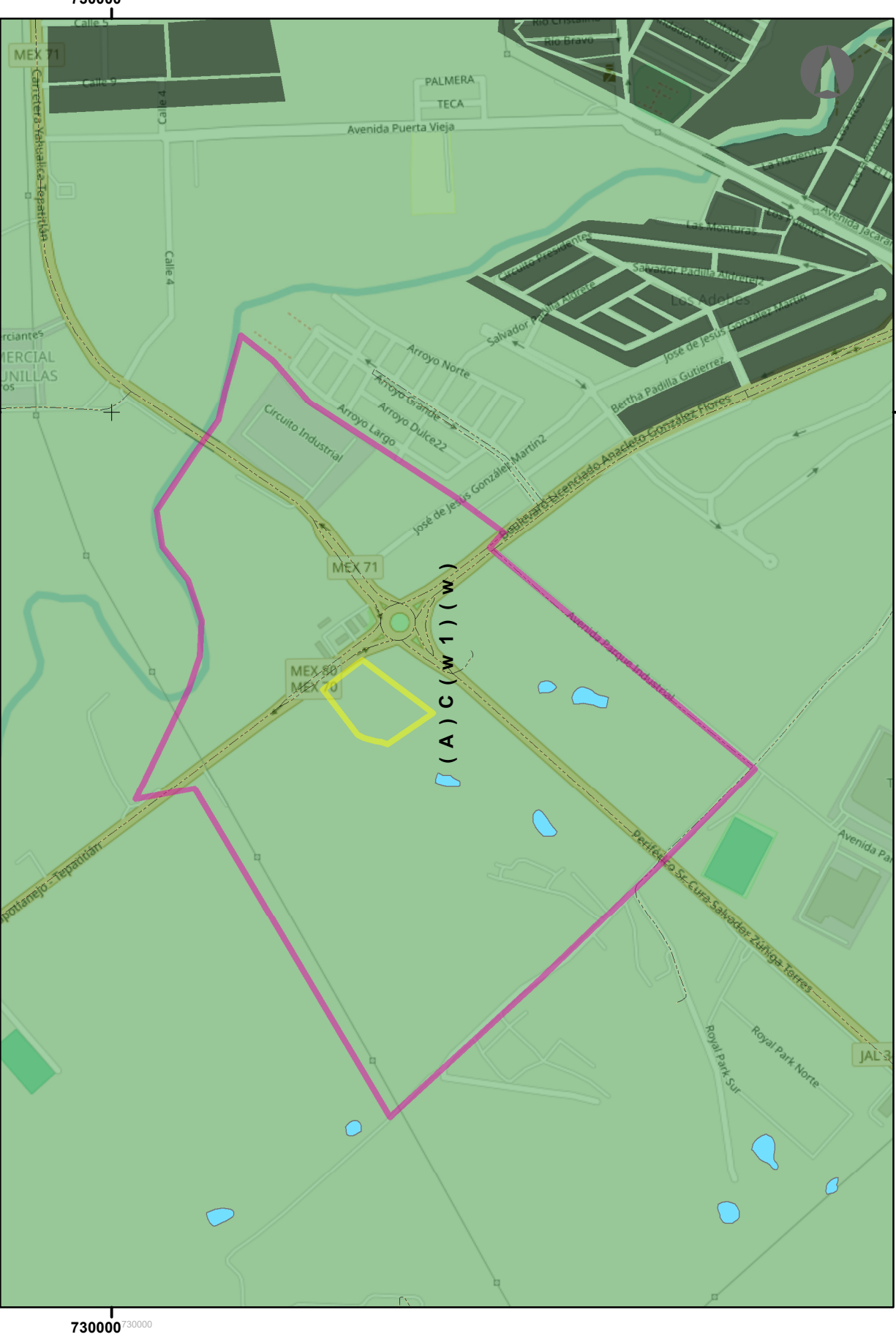
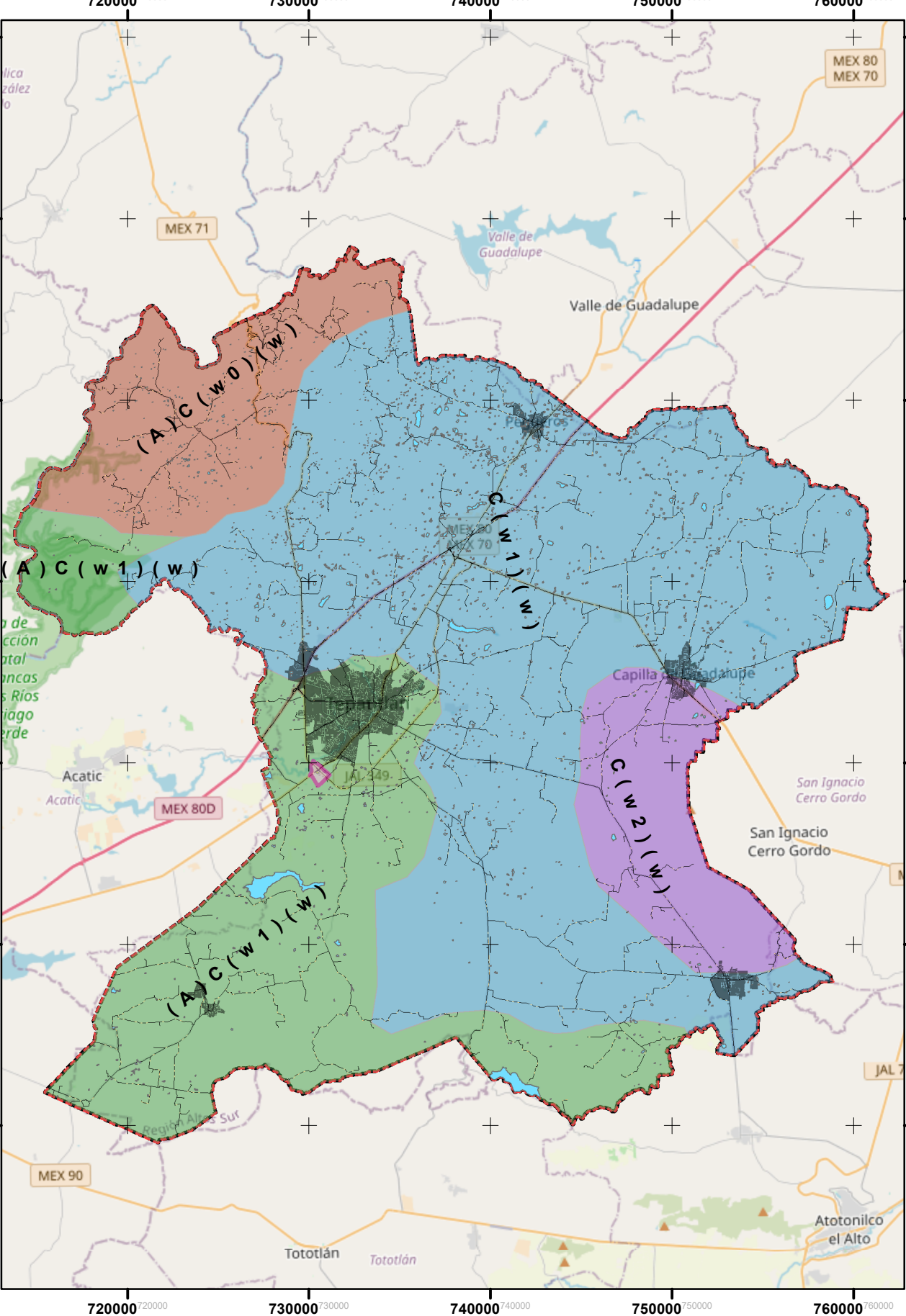
ESCALA

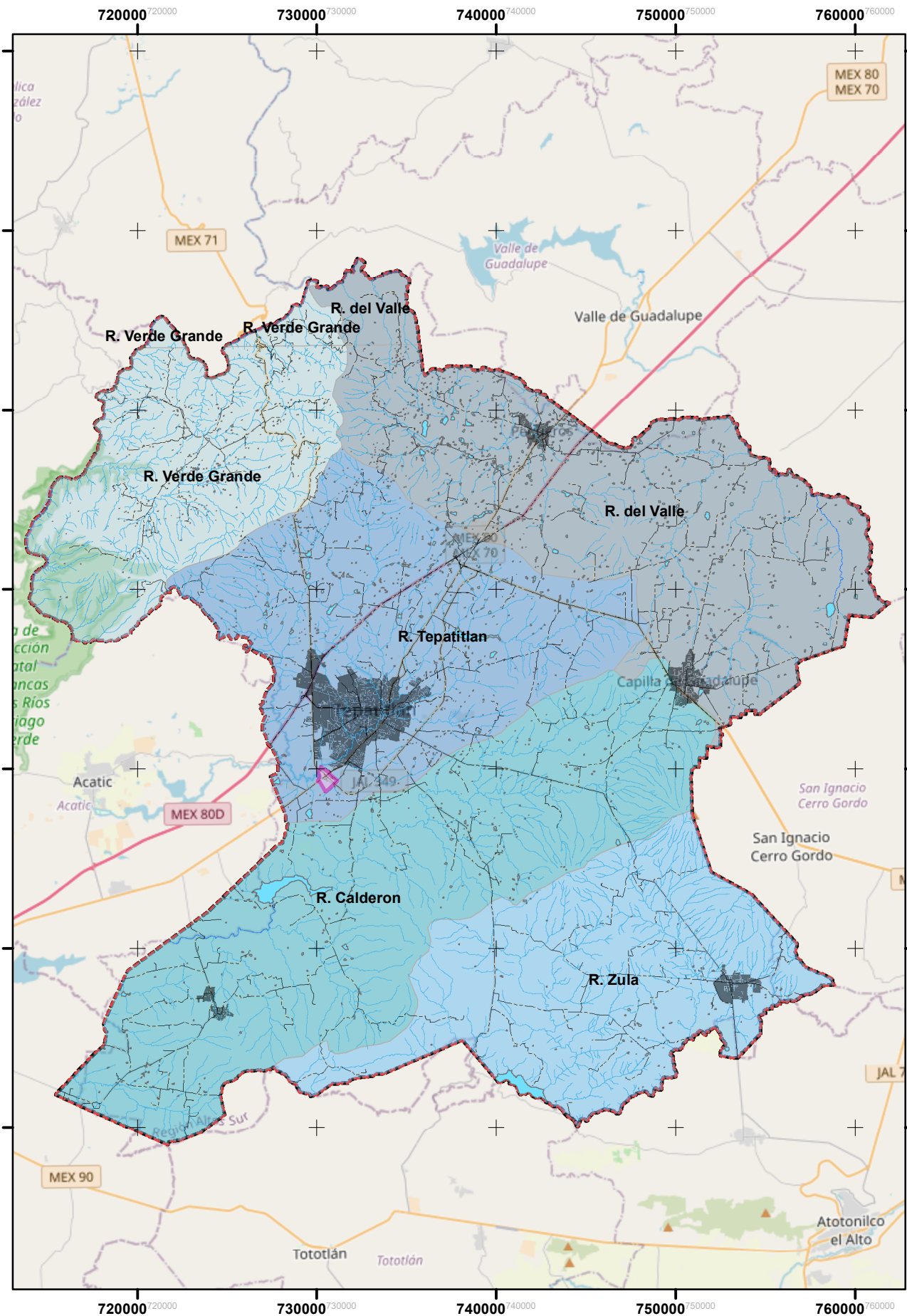


D-02

UNIDADES
CLIMÁTICAS

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS





PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



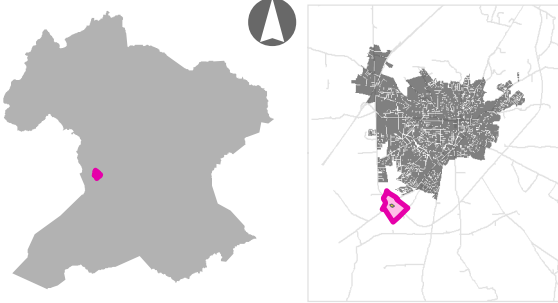
Tepatitlán
de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
 - Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Limite_Tepatitlan
- SubCuencas
 - R. Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



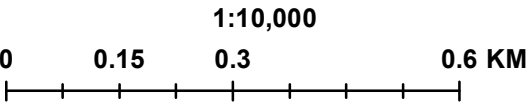
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

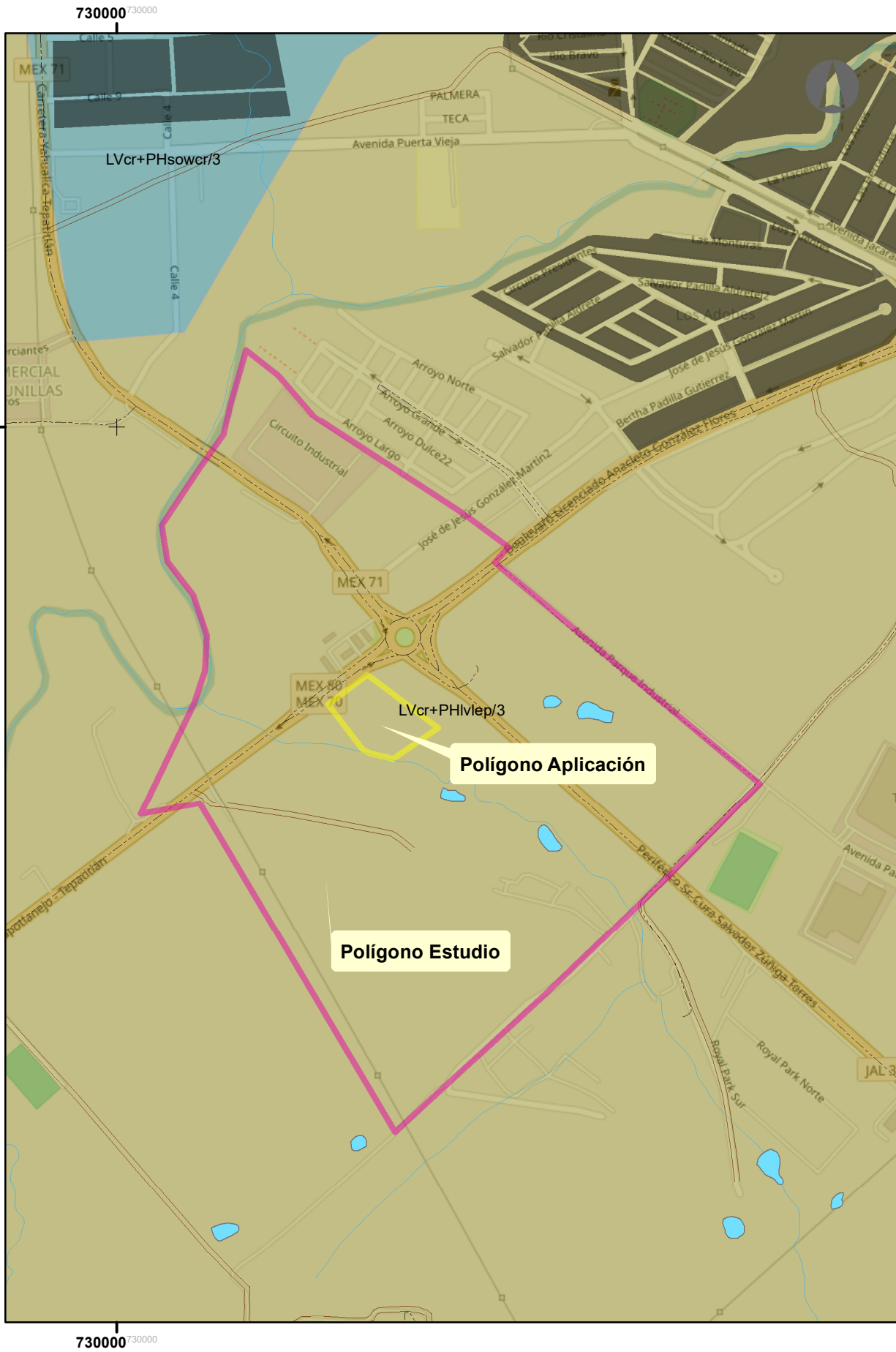
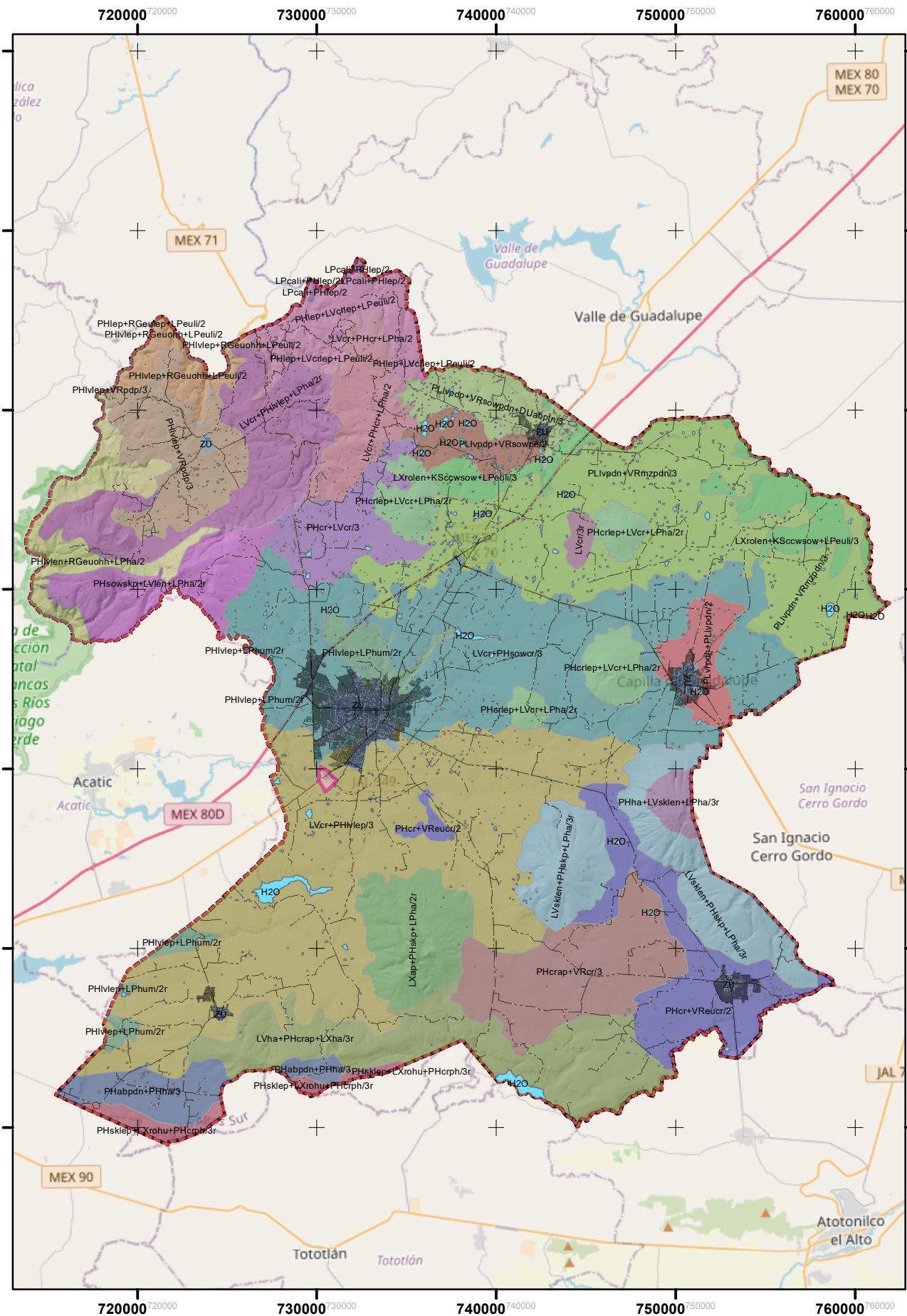
ENERO 2026

ESCALA



D-03

HIDROLOGÍA



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



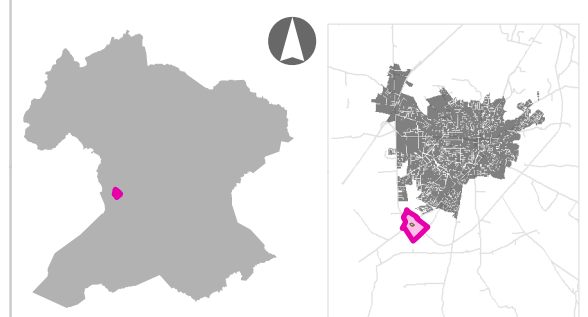
**Tepatitlán
de Morelos**
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Camino
- Corrientes**
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Edafología**
 - LVcr+PHlvlep/3
 - LVcr+PHsowcr/3
 - Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



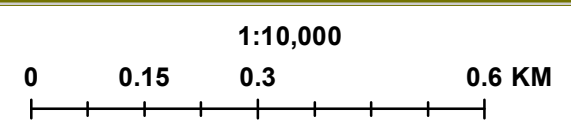
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

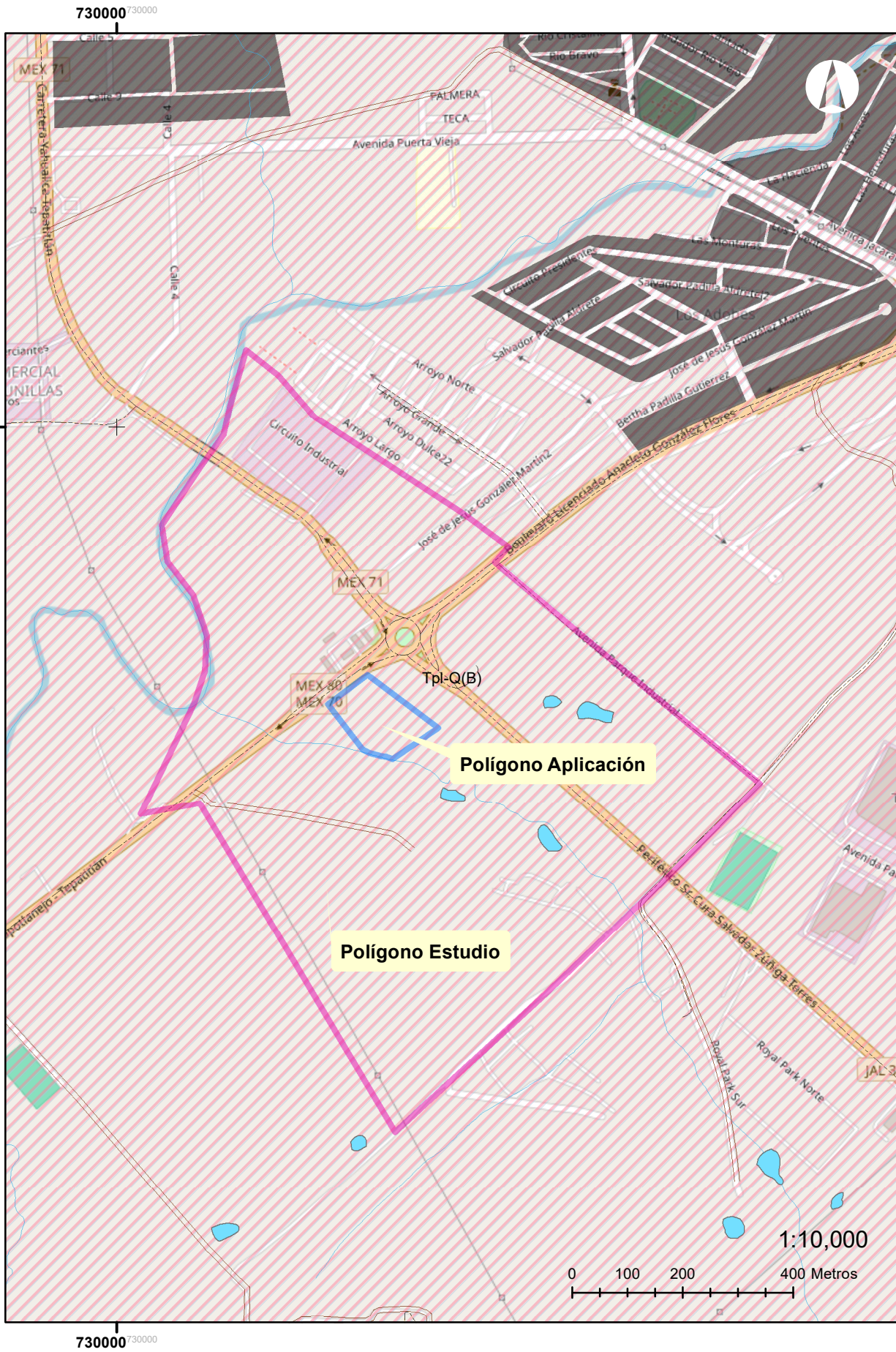
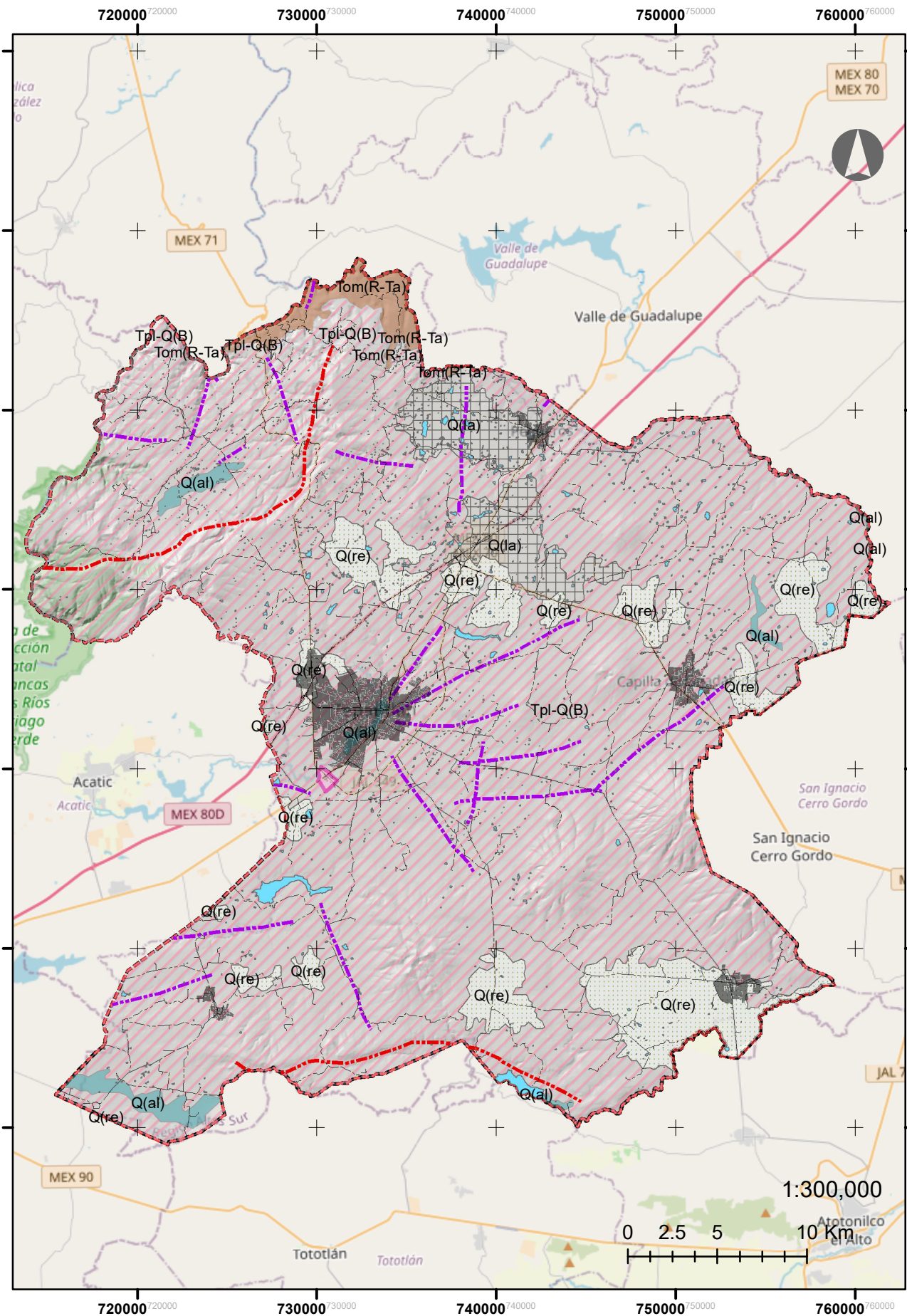
ENERO 2026

ESCALA



D-04

EDAFOLOGÍA



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"

MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



Tepatitlán de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

 Polígono_Aplicación

 Polígono_Estudio

 Caminos

Corrientes

 INTERMITENTE

 PERENNE

 Cuerpo de Agua

 Mancha Urbana

 Red Vial

Rasgos Geológicos

 Q(al)

 Q(la)

 Q(re)

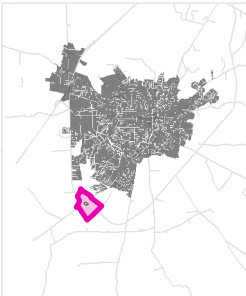
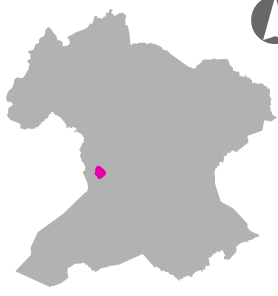
 Tom(R-Ta)

 Tpl-Q(B)

 Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

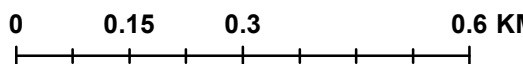
LOCALIZACIÓN



FUENTE	FECHA
Basemap de ESRI Cartografía Vectorial de INEGI Limite Municipal IIEG 2012 Cartas Topográficas INEGI Cartografía Catastral Tepatitlán	ENERO 2026

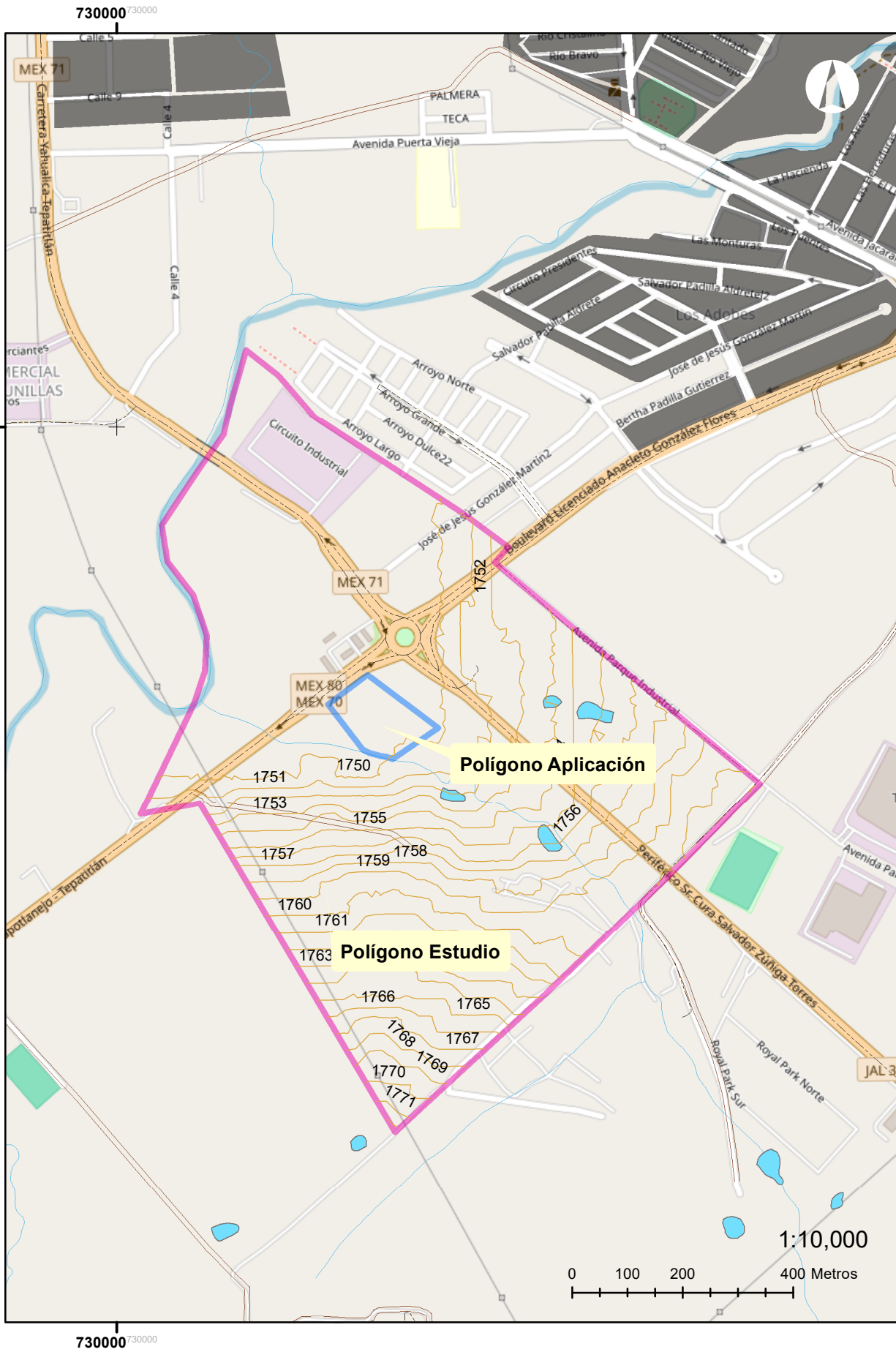
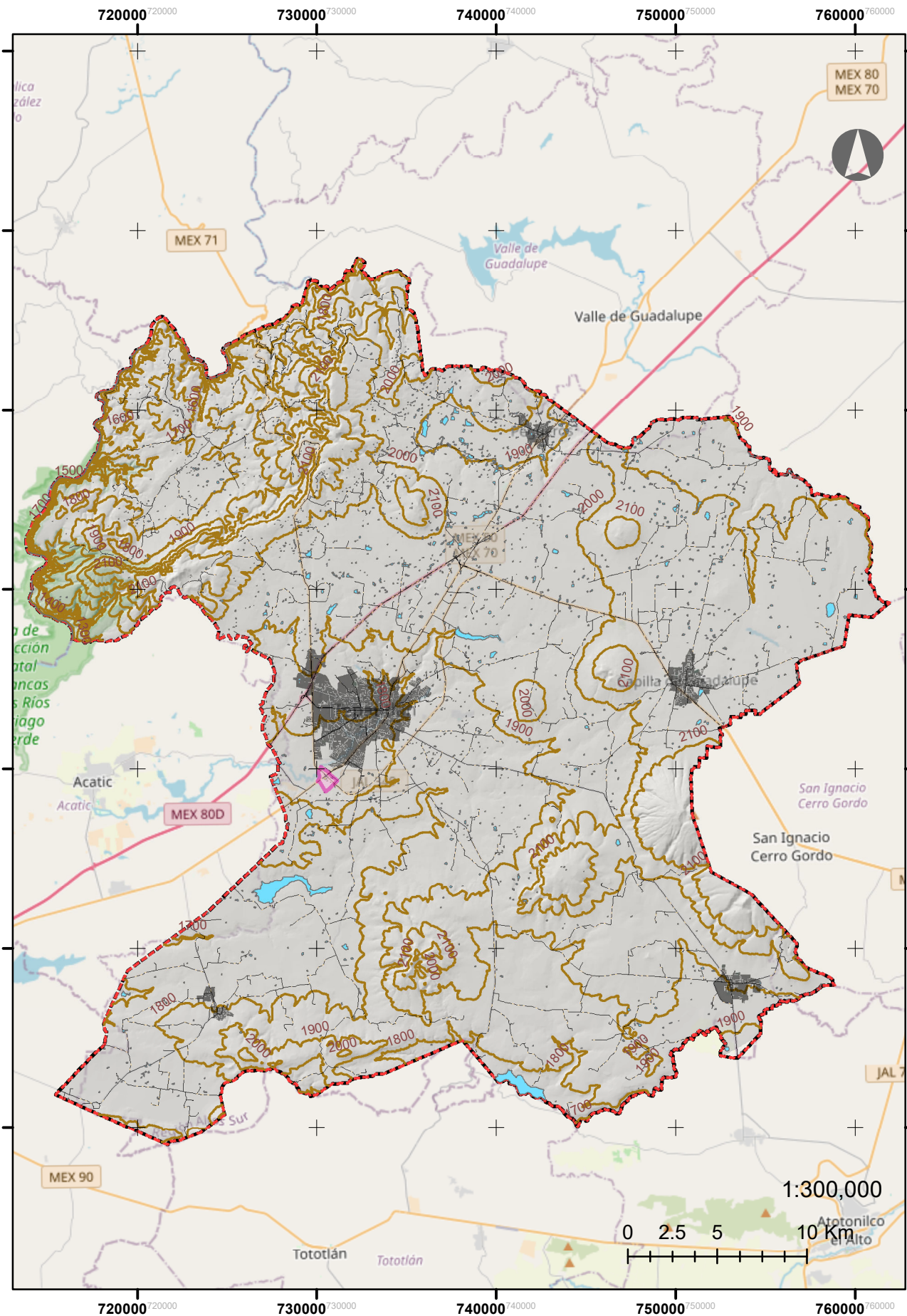
ESCALA

1:10,000



D-05

RASGOS GEOLÓGICOS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



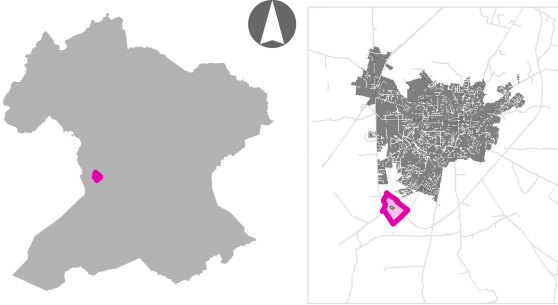
Tepatitlán
de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Curvas_Secundarias
- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



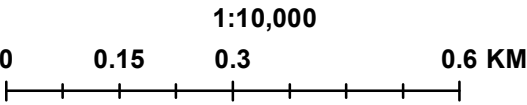
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

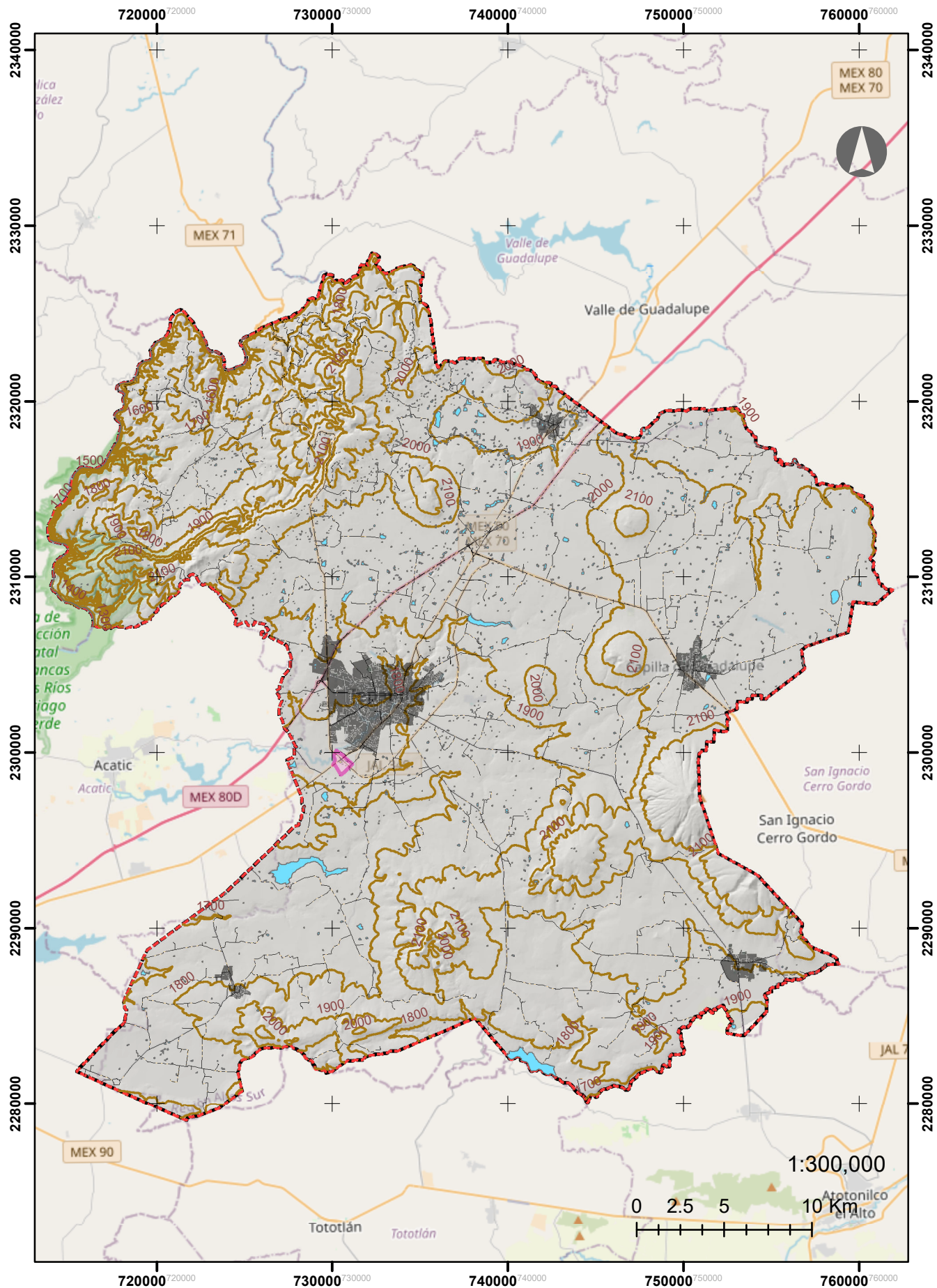
ENERO 2026

ESCALA



D-06

TOPOGRAFÍA
ZONAL



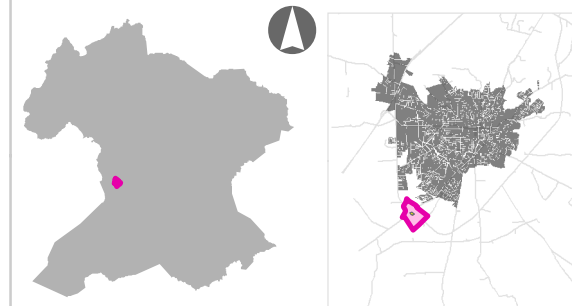
**Tepatitlán
de Morelos**
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Curvas_Predio
- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Caminos
- Corrientes**
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



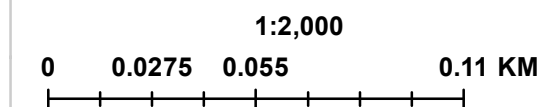
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA



D-07

**TOPOGRAFÍA
PREDIO**

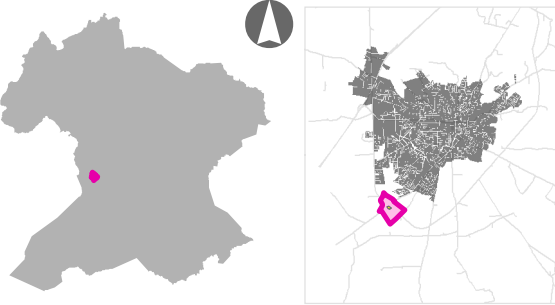
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

-  Polígono_Aplicación
-  Polígono_Estudio
-  Caminos
- Corrientes**
-  INTERMITENTE
-  PERENNE
-  Cuerpo de Agua
-  Mancha Urbana
-  Red Vial
-  Limite_Tepatitlan
- MDE**
-  High : 1772.15
-  Low : 1750

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



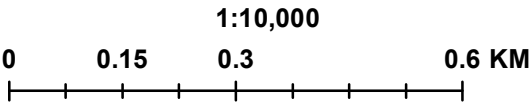
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

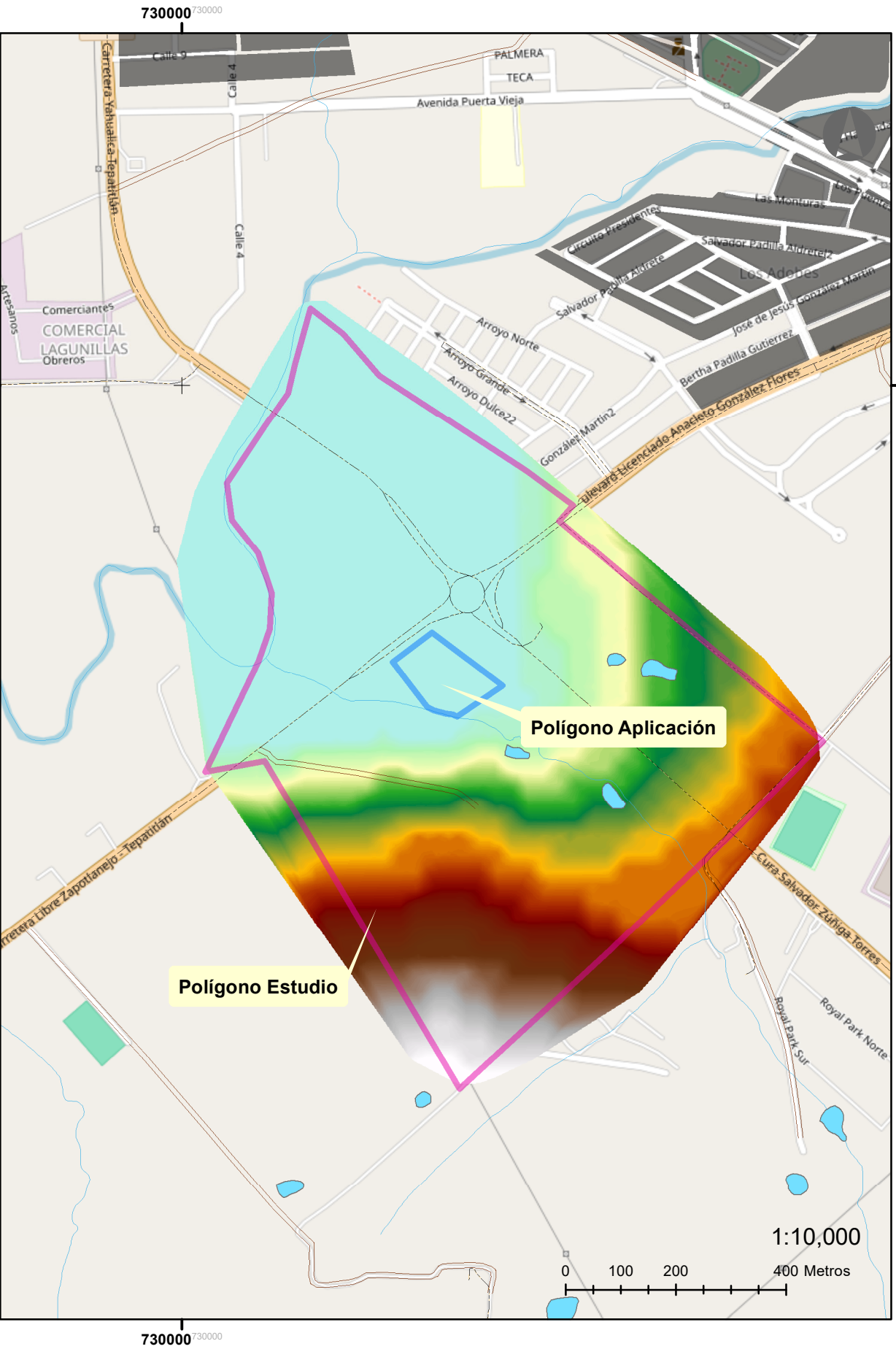
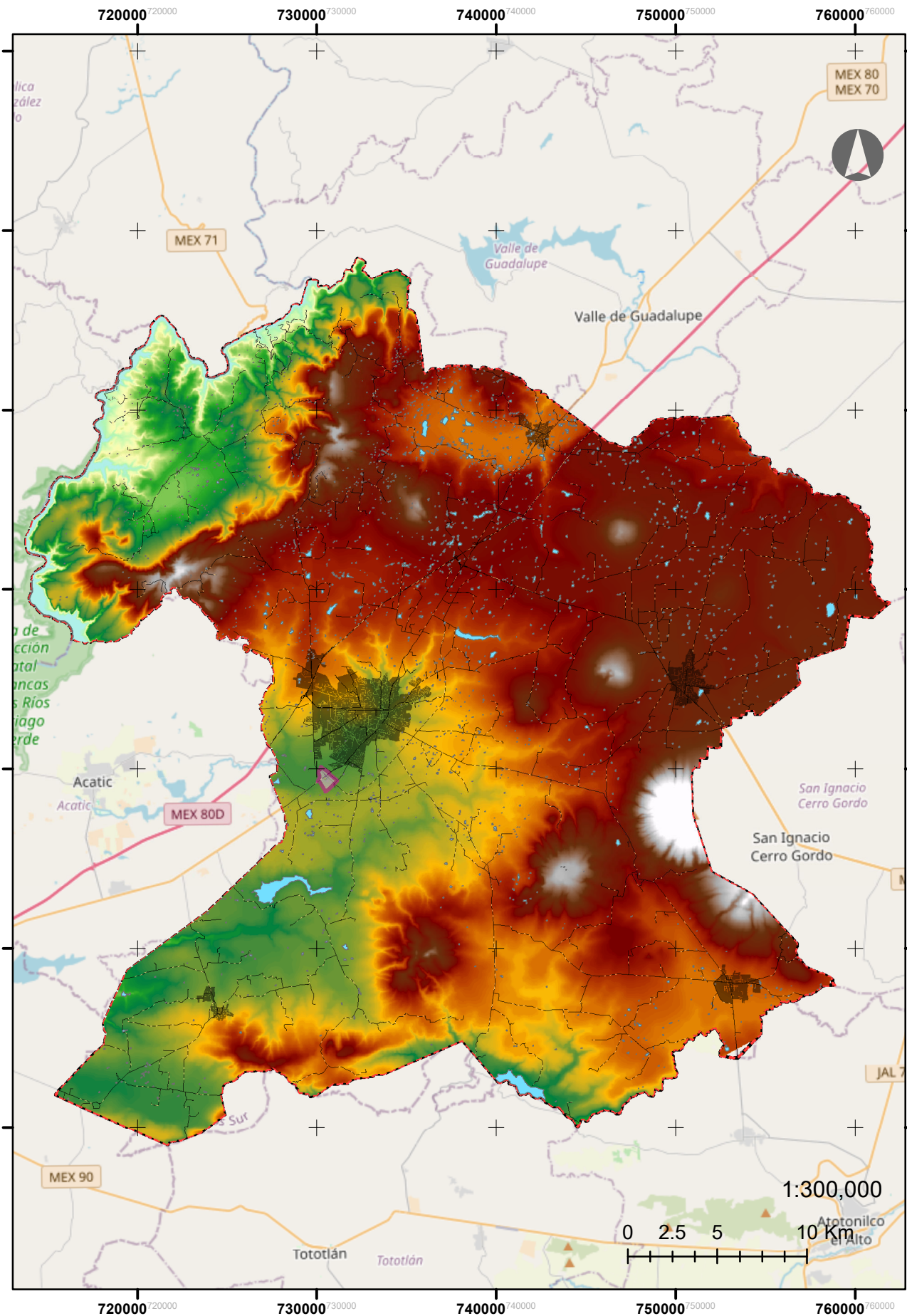
ENERO 2026

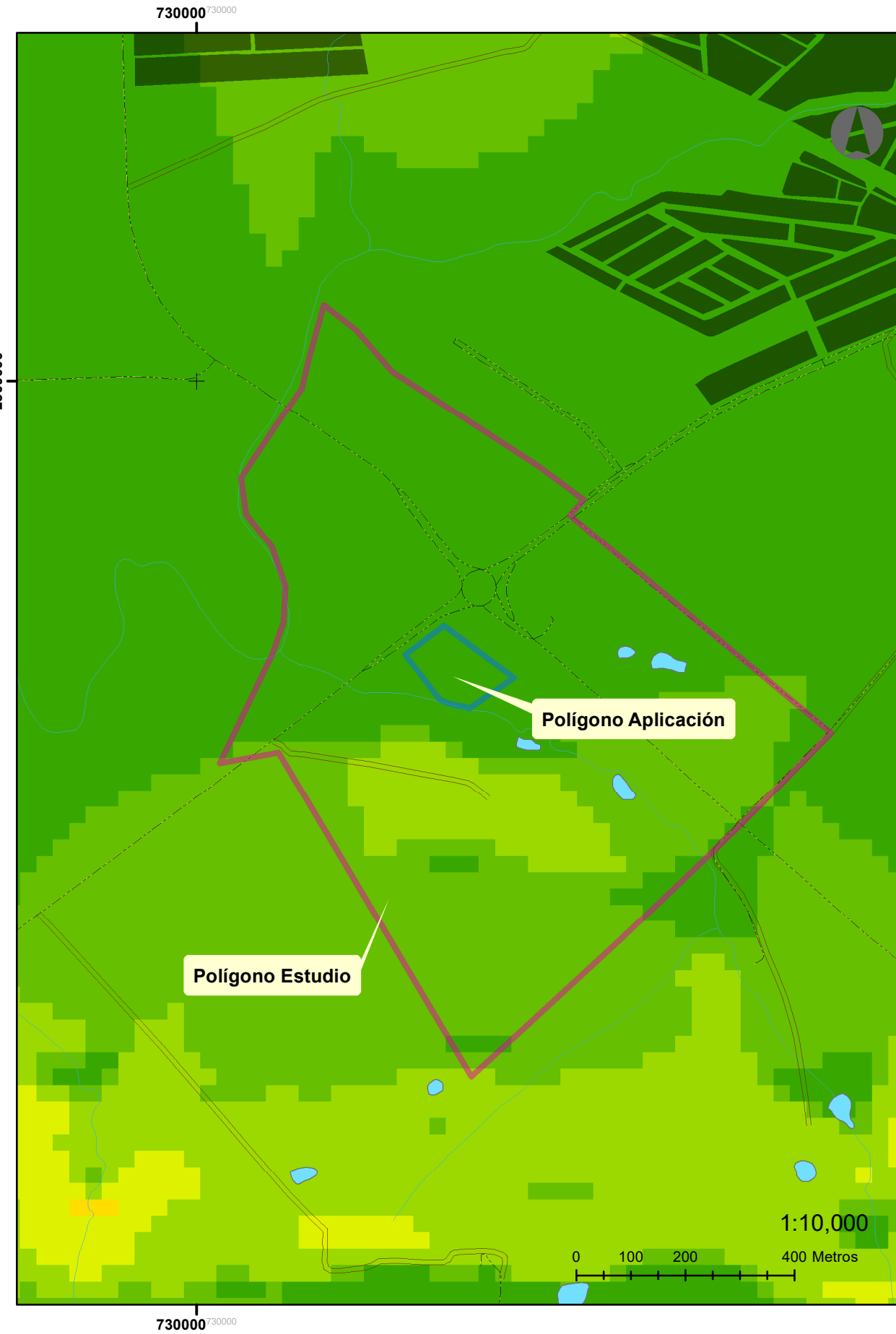
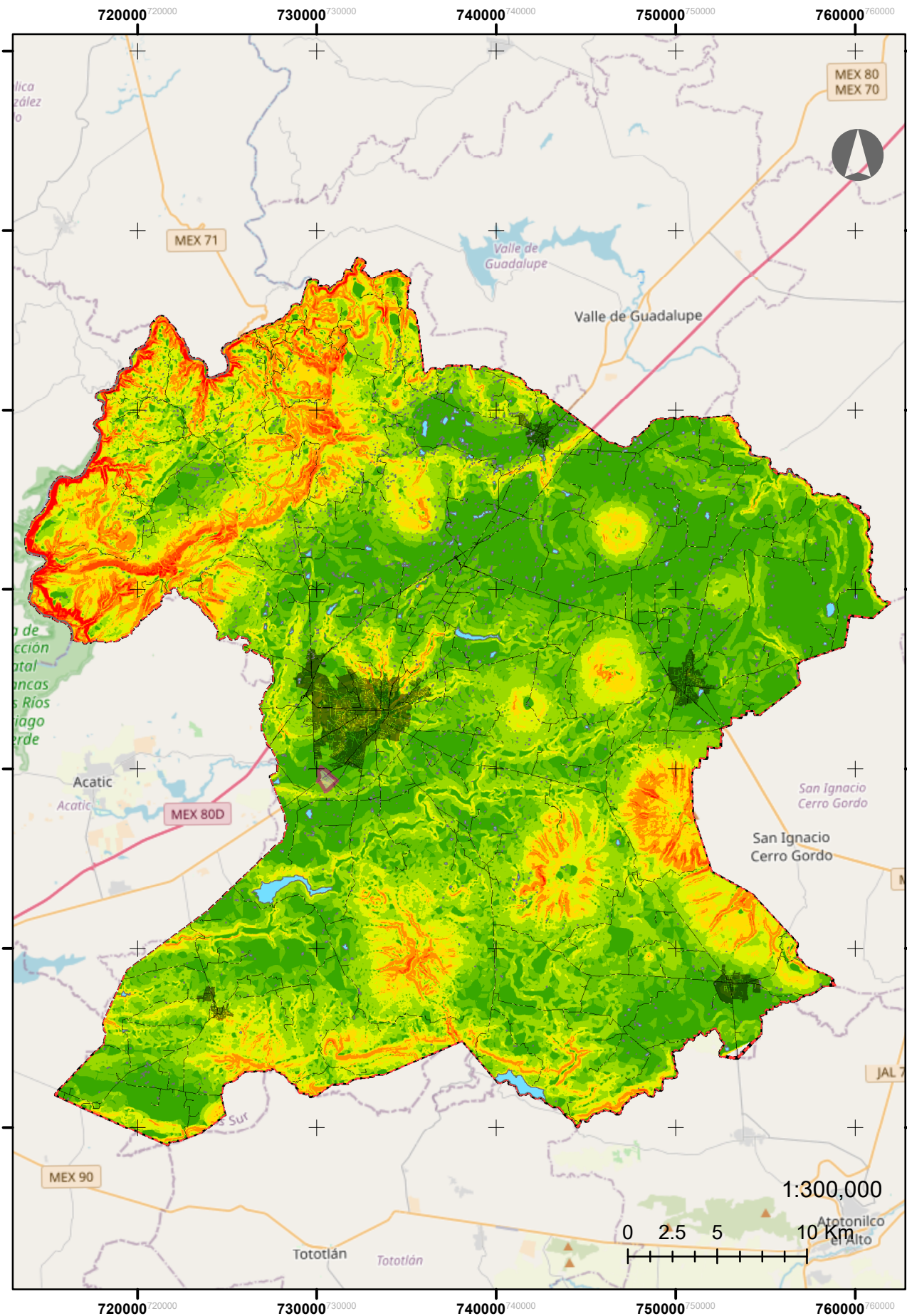
ESCALA



D-08 MODELO DIGITAL
DE ELEVACIÓN

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS





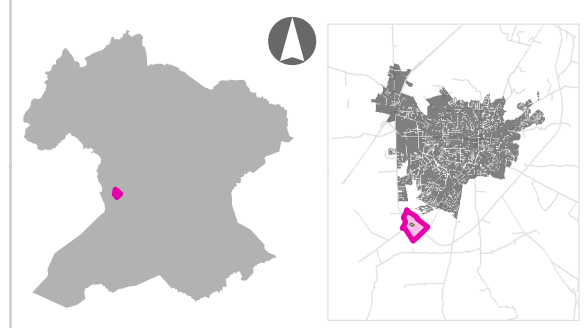
**Tepatitlán
de Morelos**
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Caminos
- Corrientes**
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
 - Cuerpo de Agua
 - Mancha Urbana
 - Red Vial
- <VALUE>**
 - 0-2
 - 2-4
 - 4-8
 - 8-15
 - 15-25
 - 25-50
 - 50-75
 - 75-8
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



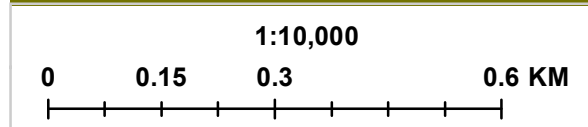
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

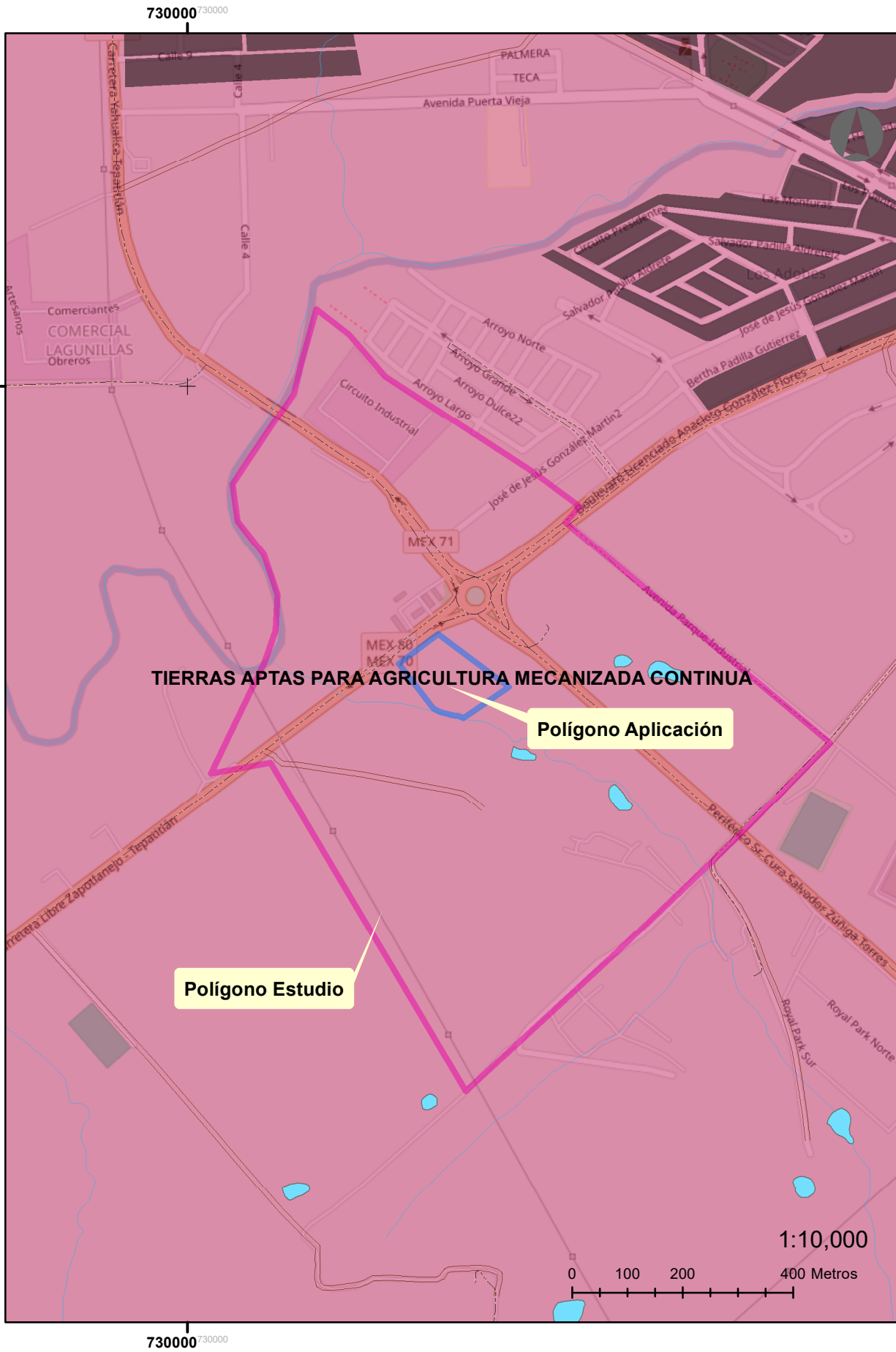
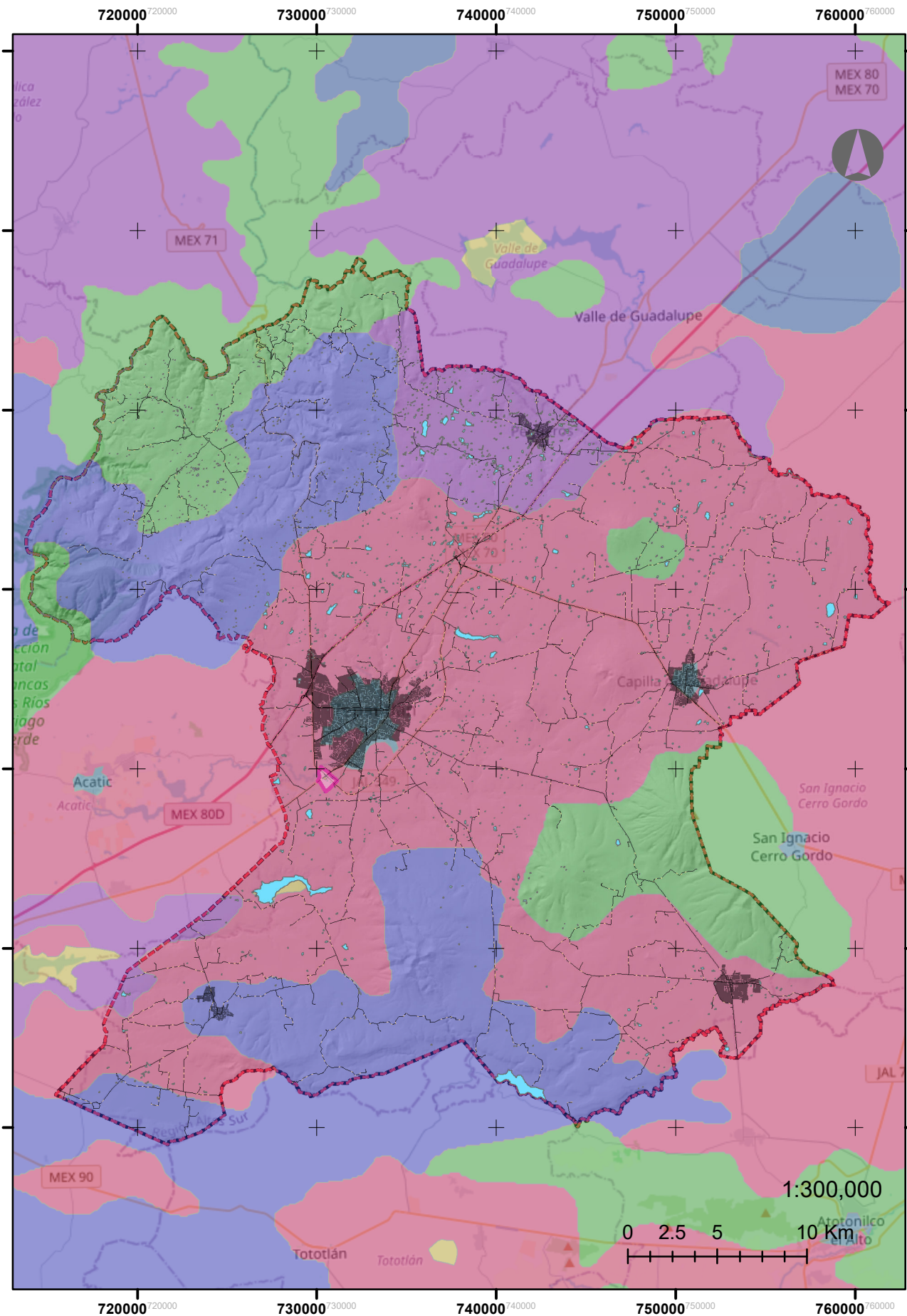
ENERO 2026

ESCALA



D-09 PENDIENTES POR PORCENTAJE

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



Tepatitlán de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Polígono_Aplicación

Polígono_Estudio

Caminos

Corrientes

INTERMITENTE

PERENNE

Cuerpo de Agua

Mancha Urbana

Red Vial

Limite_Tepatitlan

Uso Potencial

CLASE_AGR

CUERPO DE AGUA

LOCALIDAD

TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA CON TRACCION ANIMAL CONTINUA

TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA CON TRACCION ANIMAL ESTACIONAL

TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA MANUAL CONTINUA

TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA MANUAL ESTACIONAL

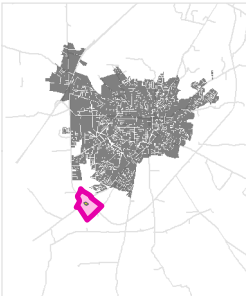
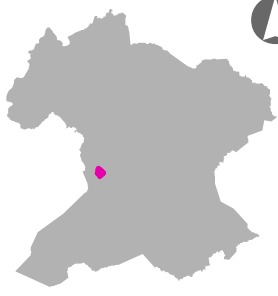
TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA MECANIZADA CONTINUA

TIERRAS APTAS PARA AGRICULTURA MECANIZADA ESTACIONAL

TIERRAS NO APTAS PARA AGRICULTURA

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



FUENTE	FECHA
Basemap de ESRI Cartografía Vectorial de INEGI Limite Municipal IIEG 2012 Cartas Topográficas INEGI Cartografía Catastral Tepatitlán	ENERO 2026

ESCALA

1:10,000

0

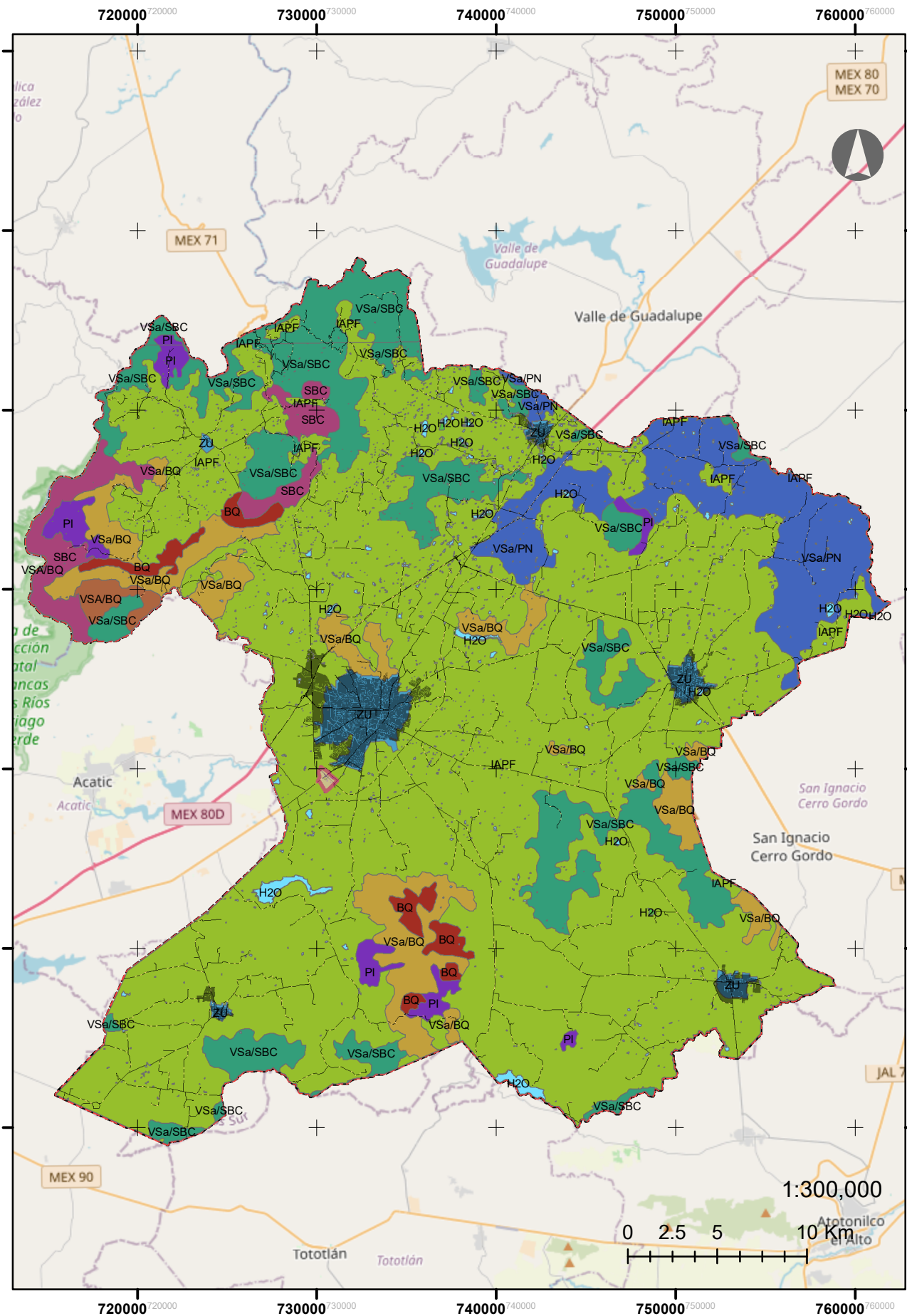
0.15

0.3

0.6 KM

D-10

USO POTENCIAL



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



Tepatitlán de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

 Polígono_Aplicación

 Polígono_Estudio

 Caminos

 INTERMITENTE

 PERENNE

 Cuerpo de Agua

 Mancha Urbana

 Red Vial

 Limite_Tepatitlan

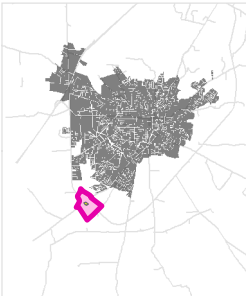
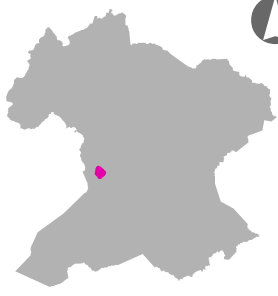
Uso de Suelo y Vegetación

CVE_V	
BQ	
H2O	
IAPF	
PI	
SBC	
VSa/BQ	
VSa/BQ	
VSa/PN	
VSa/SBC	
ZU	

Uso de Suelo y Vegetación:
Clave: IAPF
Agrícola - Pecuaria - Forestal

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA

1:10,000

0 0.15 0.3 0.6 KM

D-11

USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

-  Polígono_Aplicación
-  Polígono_Estudio
-  Localidades
-  Línea comunicación
-  Caminos
- Corrientes

 INTERMITENTE

 PERENNE

 Cuerpo de Agua

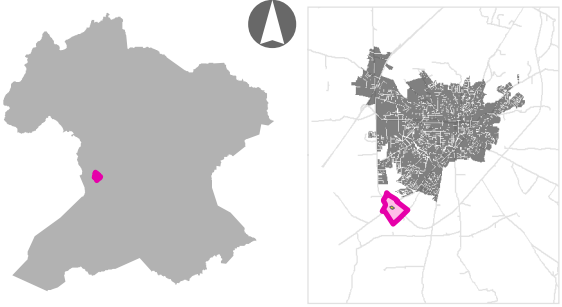
 Mancha Urbana

 Red Vial

 Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



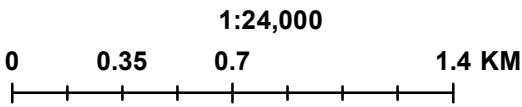
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

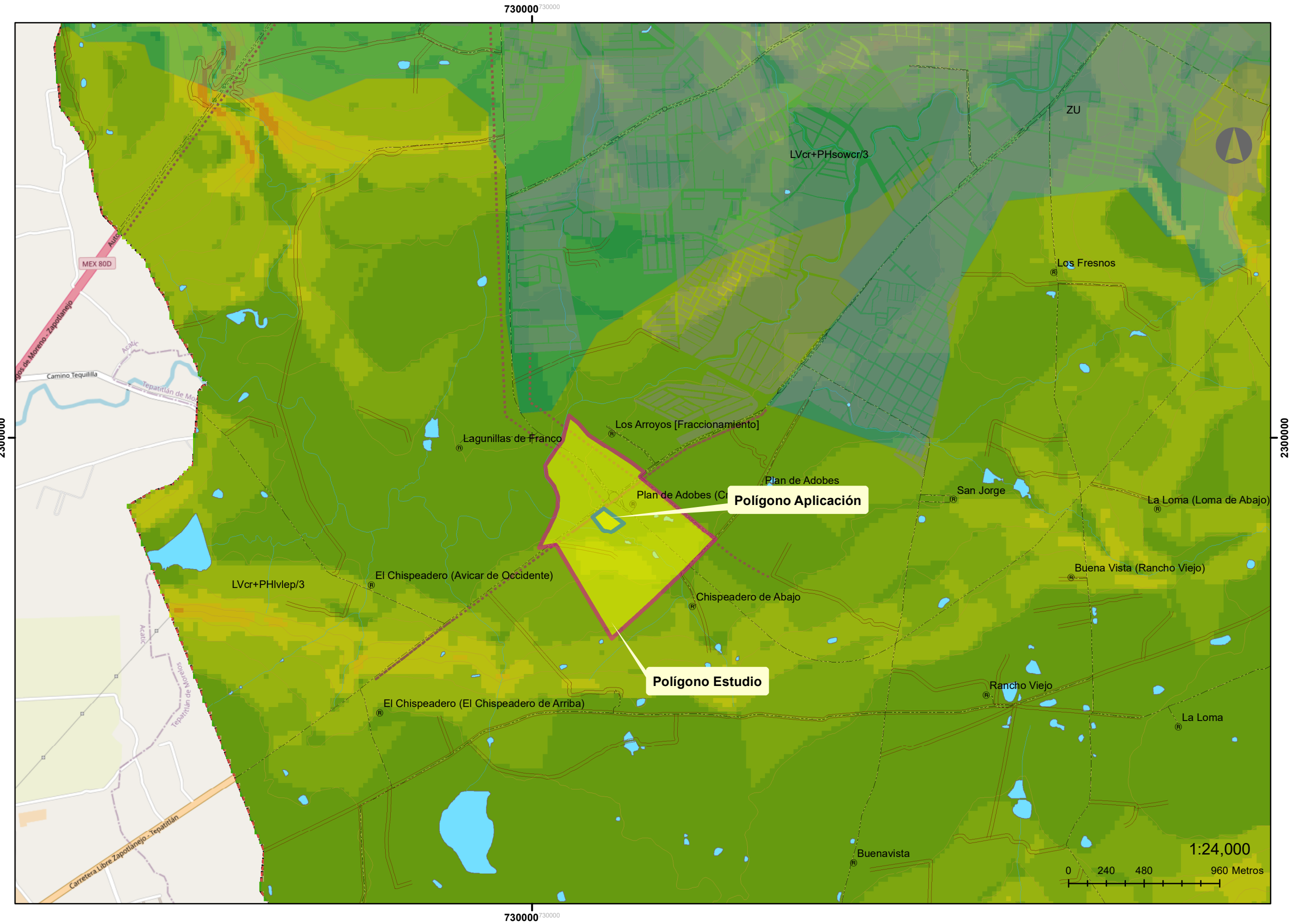
ENERO 2026

ESCALA



D-12 ESTRUCTURA URBANA

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



**Tepatitlán
de Morelos**
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea comunicación
- Camino
- Corrientes**
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
 - Cuerpo de Agua
 - Mancha Urbana
 - Red Vial

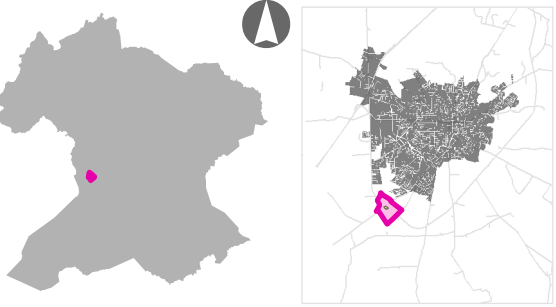
- Edafología**
 - LVcr+PHlvlep/3
 - LVcr+PHsowcr/3
 - ZU



Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



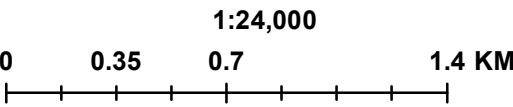
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

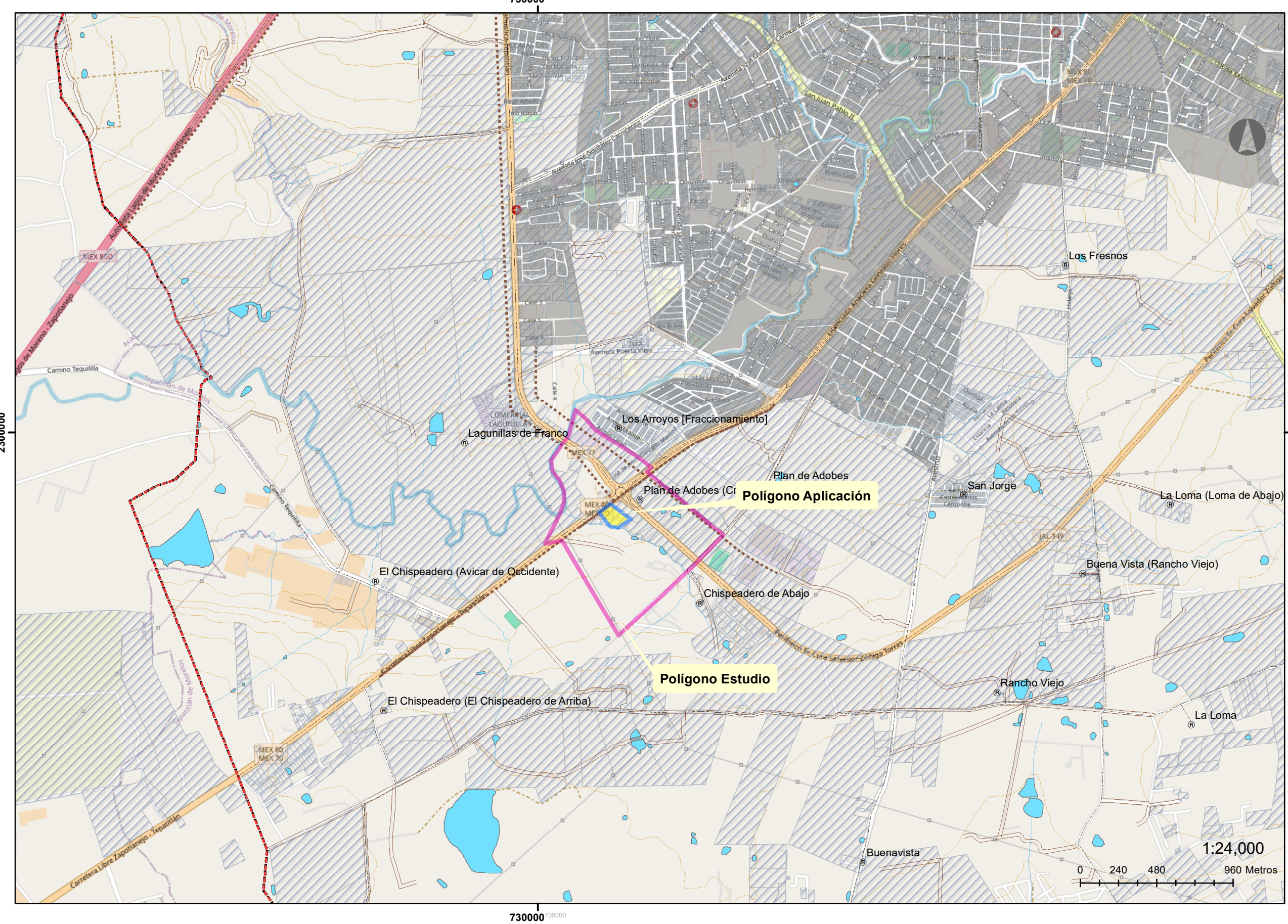
ESCALA



D-13

SINTESIS DEL MEDIO
FÍSICO NATURAL

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

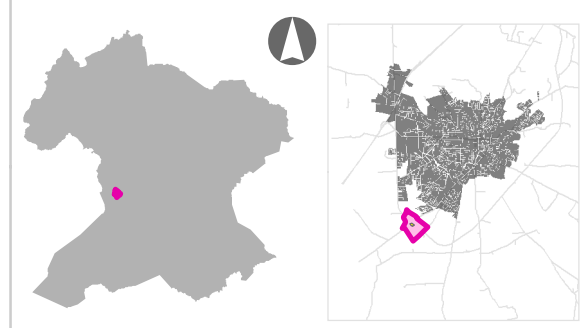


SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea comunicación
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



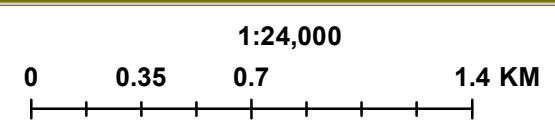
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

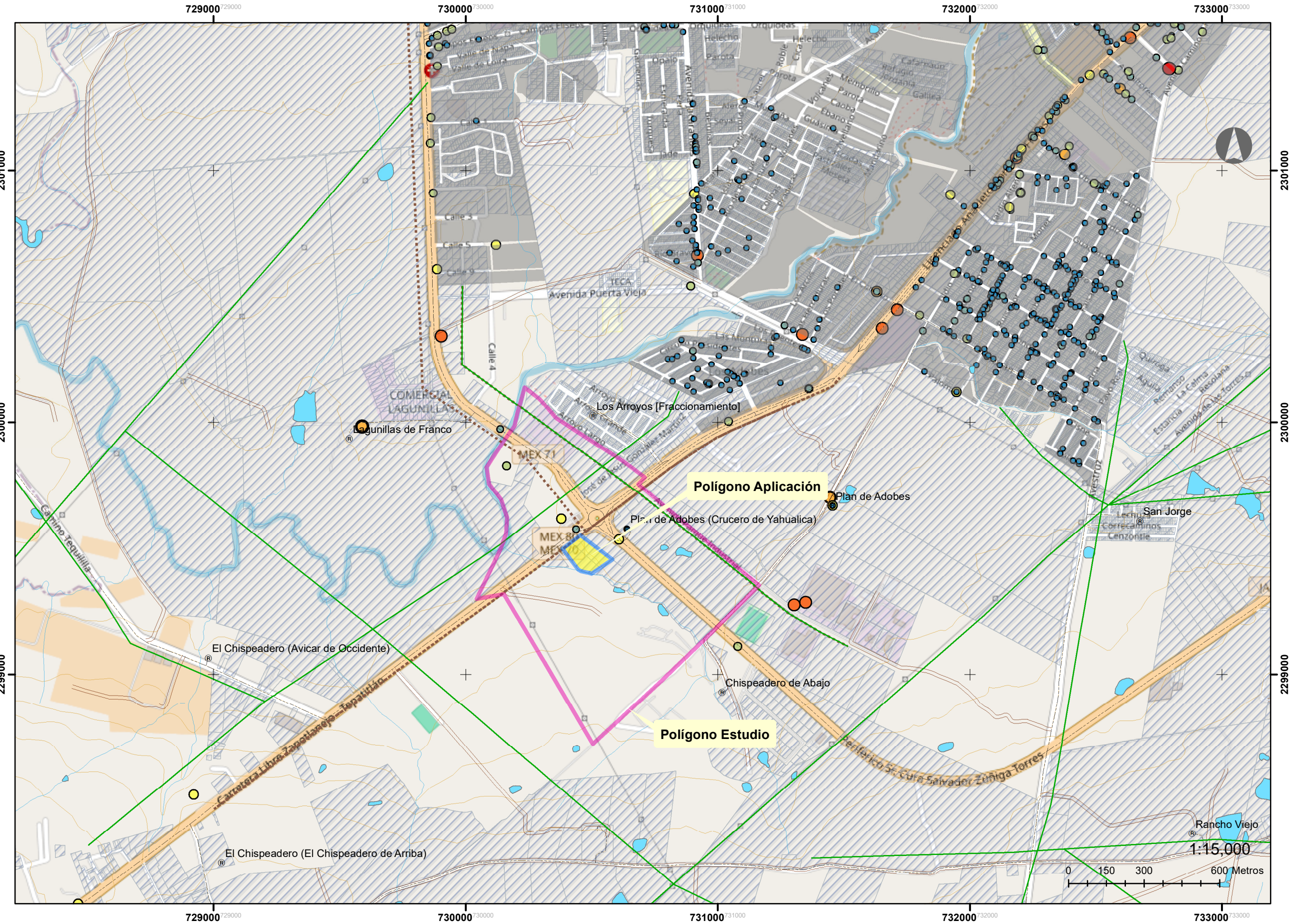
FECHA

ENERO 2026

ESCALA



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



Tepatitlán
de Morelos

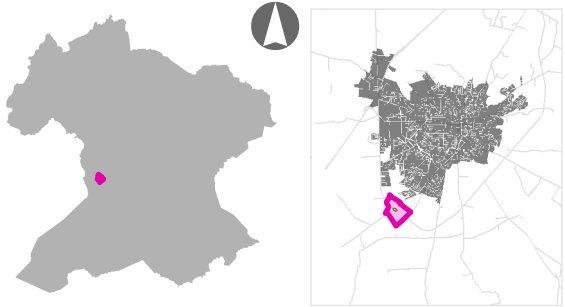
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea transmisión
- Línea comunicación
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlán
- Unidades Económicas per_ocu
 - 0 a 5 personas
 - 6 a 10 personas
 - 11 a 30 personas
 - 31 a 50 personas
 - 51 a 100 personas
 - 101 a 250 personas
 - 251 y mas personas

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



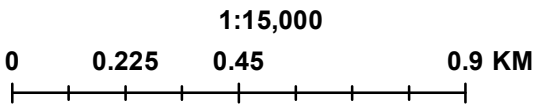
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA



D-15

SINTESIS DEL
ESTADO ACTUAL

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



		Niv_Riesgo
	Polígono_Aplicación	
	Polígono_Estudio	Muy Bajo
	Localidades	Bajo
	Línea transmisión	Medio
	Línea comunicación	Alto
	Caminos	Muy Alto

 INTERMITENTE
 PERENNE
 Cuerpo de Agua
 Mancha Urbana
 Red Vial
 Pequeña Propiedad
 Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

FECHA

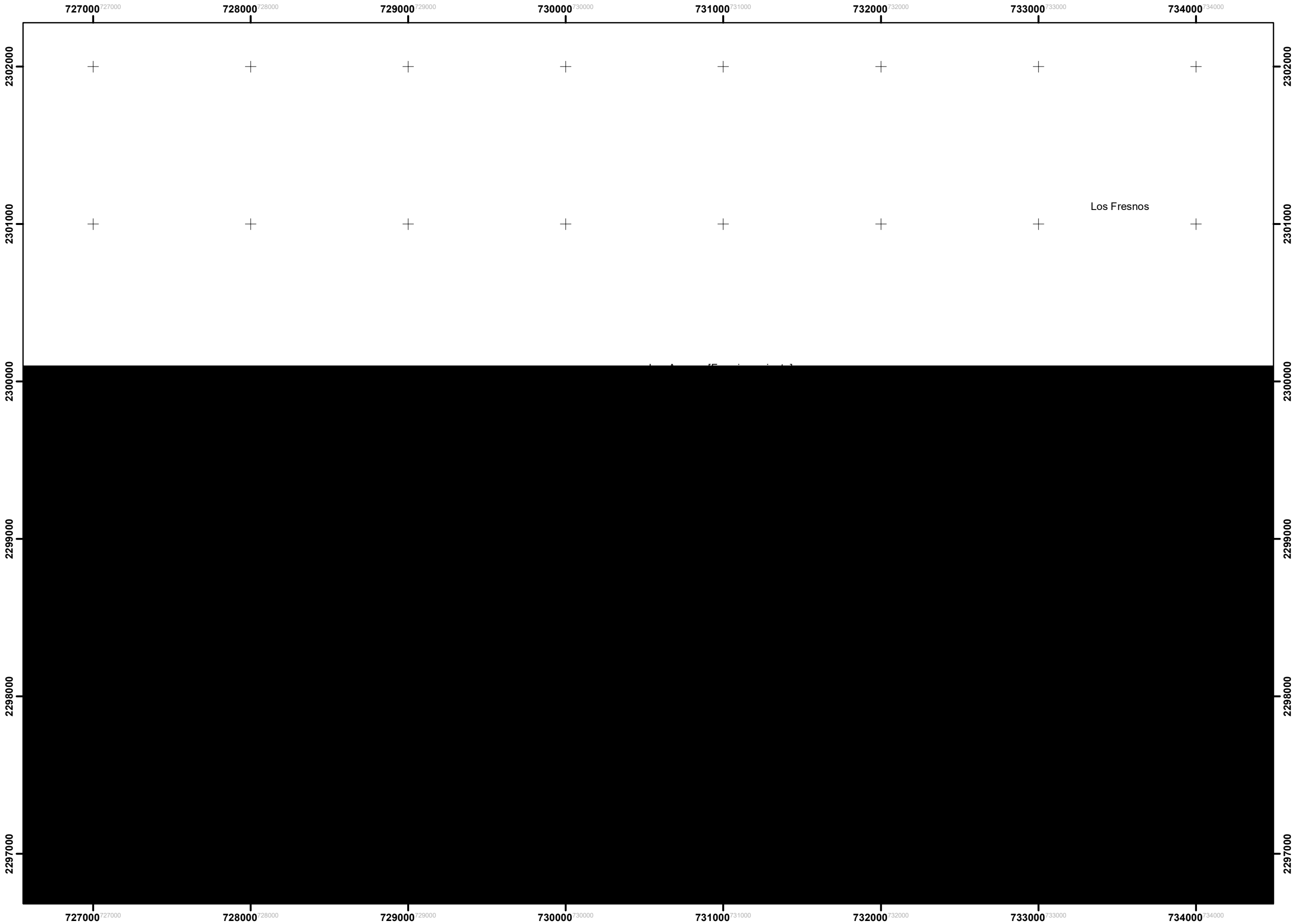
Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatlilán

ENERO 2026

1:24,000

D16

PELIGROS Y RIESGOS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7" MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Pozos
- Localidades
- Línea transmisión
- Caminos
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN

FUENTE	FECHA
Basemap de ESRI Cartografía Vectorial de INEGI Limite Municipal IIEG 2012 Cartas Topográficas INEGI Cartografía Catastral Tepatitlán	ENERO 2026

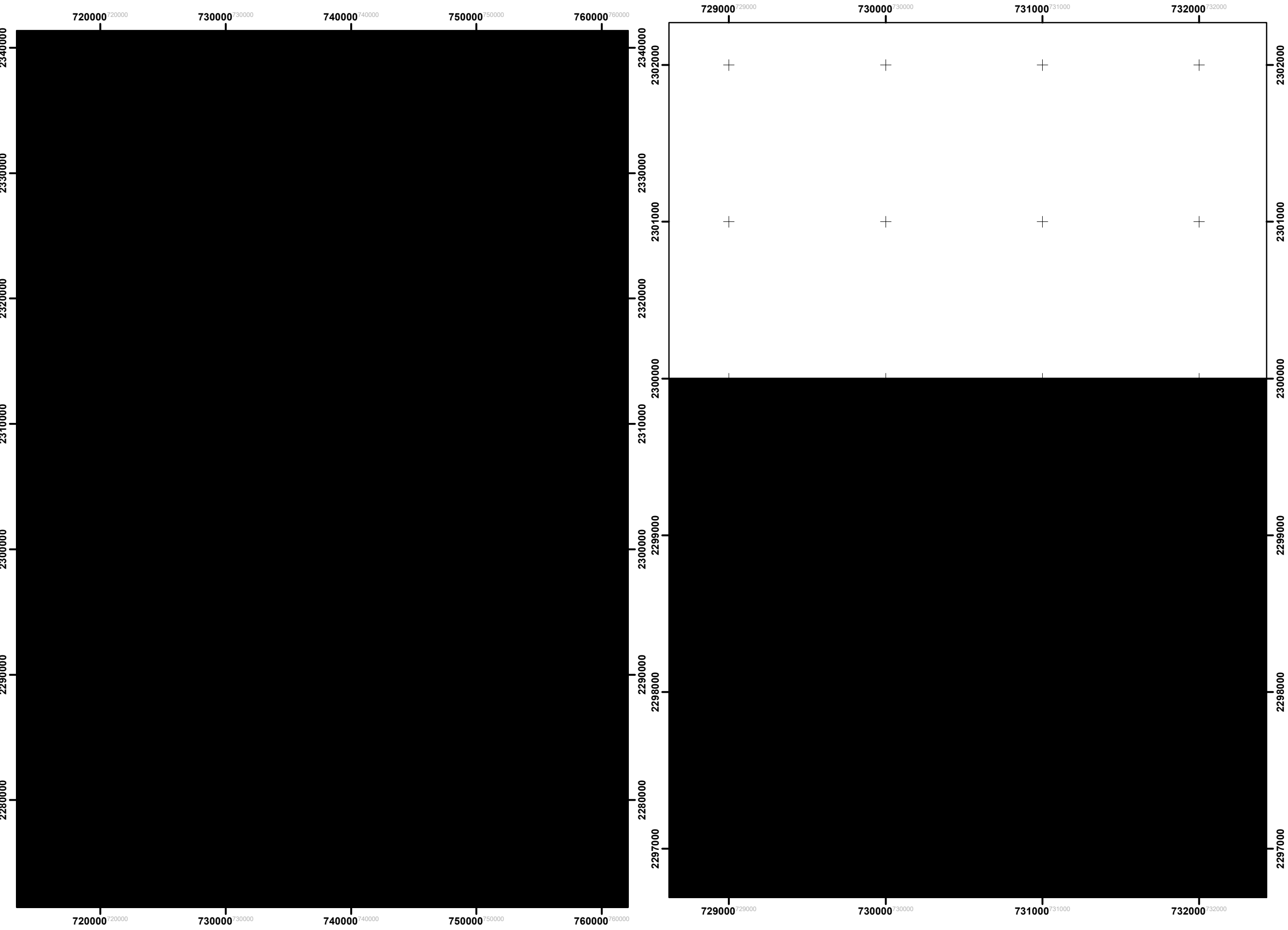
ESCALA

1:24,000

0 315 630 1,260 Metros

D17

POZOS
PROFUNDOS



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"

MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Polígono_Aplicación

Polígono_Estudio

Línea transmisión

Línea comunicación

Caminos

Corrientes

INTERMITENTE

PERENNE

Cuerpo de Agua

Mancha Urbana

Red Vial

Pequeña Propiedad

Limite_Tepatitlán

RCBRV_OET_UGAS

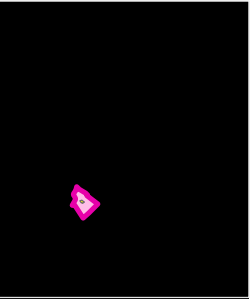
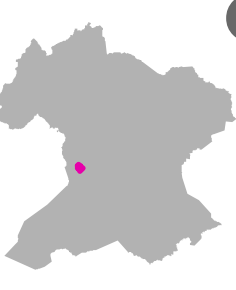
CLAVE_UGA

RCBRV010

RCBRV035

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

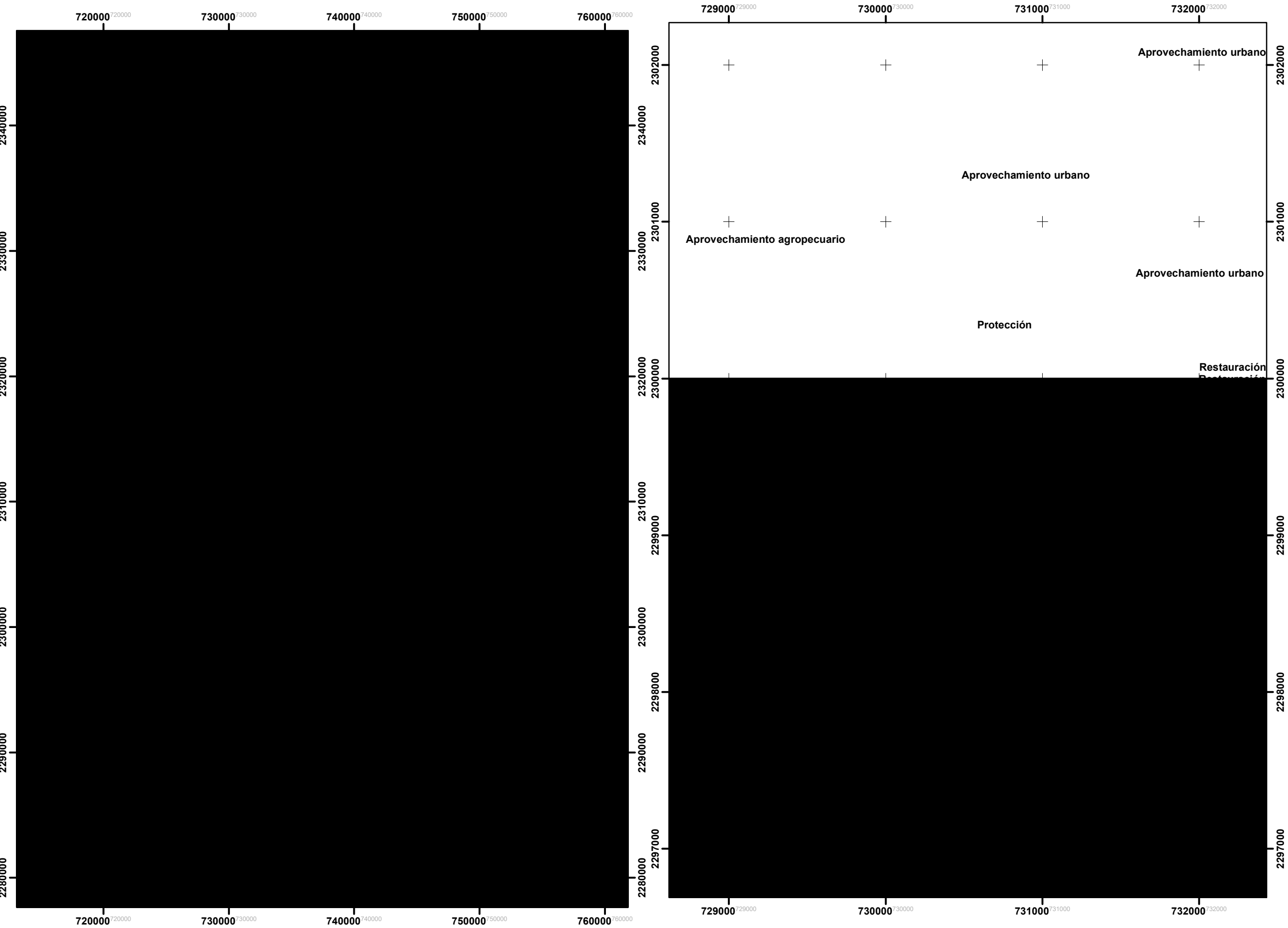
ESCALA

1:24,000

0312.56251,250 Metros

D18

CONGRUENCIA
C/ INSTRUMENTOS
POER-CBRV



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Polígono_Aplicación

Polígono_Estudio

Línea transmisión

Línea comunicación

Caminos

Corrientes

INTERMITENTE

PERENNE

Cuerpo de Agua

Mancha Urbana

Red Vial

Limite_Tepatitlan

Política

Aprovechamiento agropecuario

Aprovechamiento urbano

Protección

Restauración

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN

FUENTE	FECHA
Basemap de ESRI Cartografía Vectorial de INEGI Limite Municipal IIEG 2012 Cartas Topográficas INEGI Cartografía Catastral Tepatitlán	ENERO 2026

ESCALA

1:24,000

0

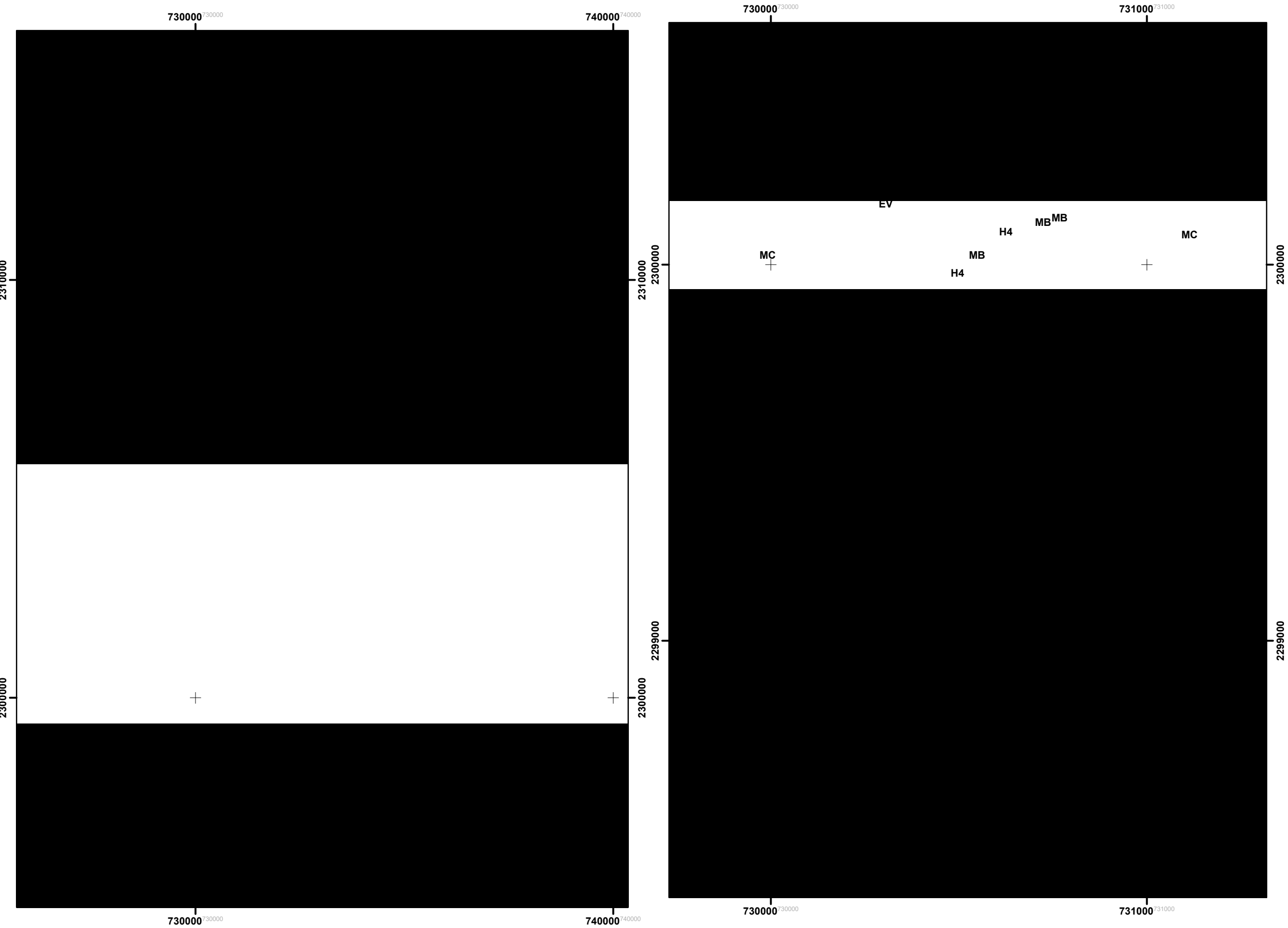
312.5

625

1,250 Metros

D19

CONGRUENCIA
C/ INSTRUMENTOS
POER-CBRV - POL. AMB.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"

MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

 Polígono_Aplicación

 Polígono_Estudio

 Línea transmisión

 Línea comunicación

 Caminos

Corrientes

 INTERMITENTE

 PERENNE

 Cuerpo de Agua

 Mancha Urbana

 Red Vial

 Limite_Tepatitlán

PDUCP_Usos
nombre

 EV

 GH

 H3

 H4

 I1

 I2

 MB

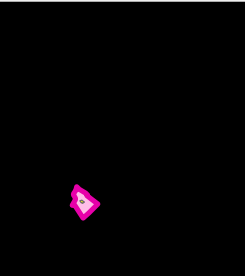
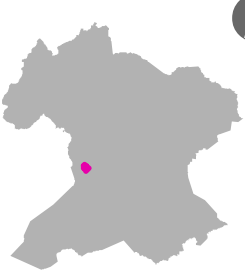
 MC

 MD

 MR

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA

1:10,000

0

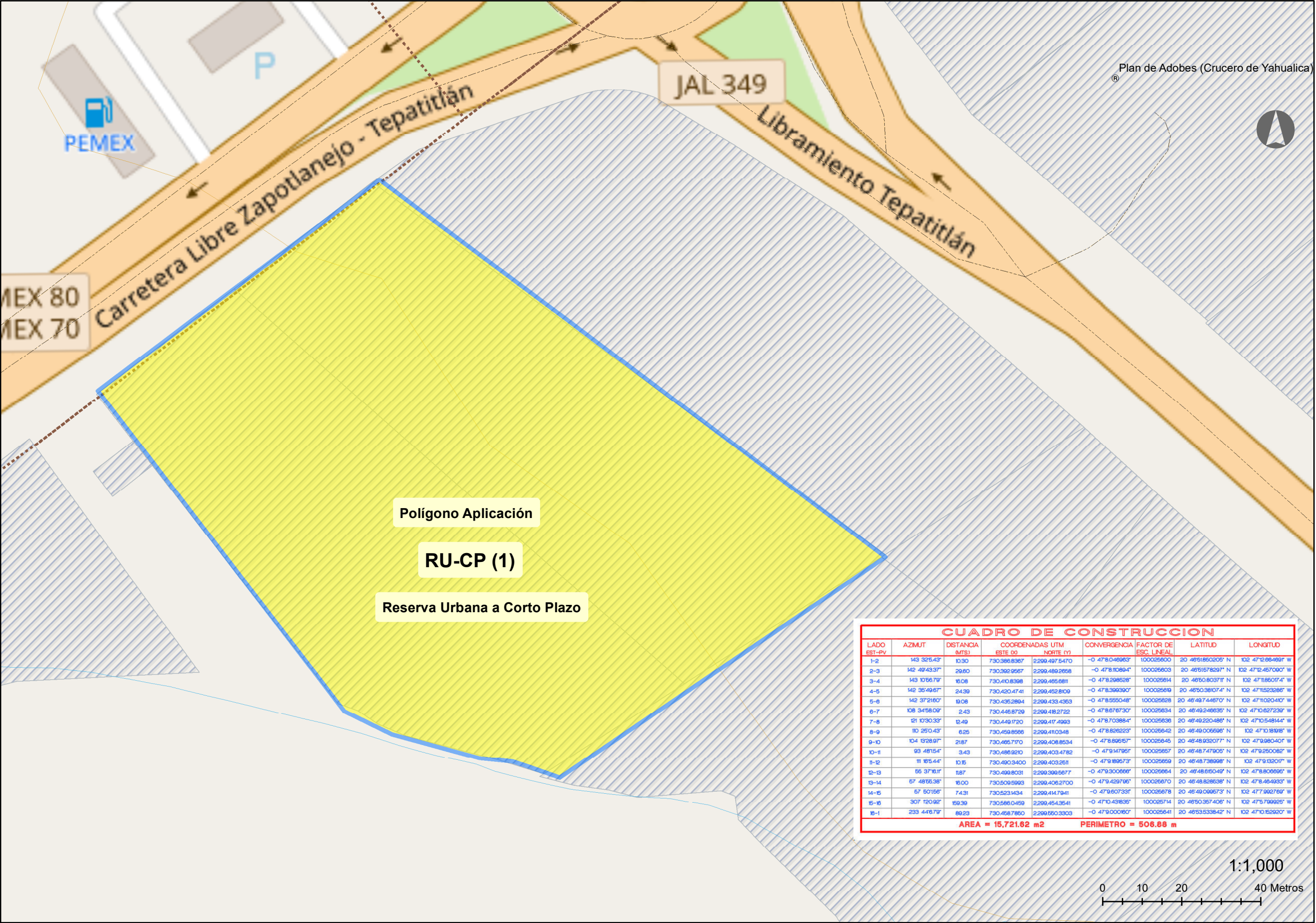
135

270

540 Metros

D20

**CONGRUENCIA
C/ INSTRUMENTOS
PDUCP - USOS SUELO**



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO EST-IV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LONGITUD
			ESTE (E)	NORTE (N)			
1-2	143.32543°	10.30	730.386.8367	2299.497.5470	-0.478.04693°	100025500	20.4651850205° N 102.4712.664691° W
2-3	142.494337°	20.60	730.392.9567	2299.489.2658	-0.478.10894°	100025603	20.4651678237° N 102.4712.467090° W
3-4	143.105671°	16.08	730.410.8398	2299.465.6811	-0.478.298528°	100025614	20.4650.803711° N 102.4711.860174° W
4-5	142.354967°	24.39	730.420.4741	2299.452.8109	-0.478.396390°	100025619	20.4650.381074° N 102.4711.523286° W
5-6	142.372160°	19.08	730.435.2894	2299.433.4363	-0.478.555048°	100025628	20.4649.744670° N 102.4711.020410° W
6-7	108.345809°	2.43	730.446.8729	2299.418.2722	-0.478.676730°	100025634	20.4649.246635° N 102.4710.627239° W
7-8	21.103033°	12.49	730.449.1720	2299.417.4993	-0.478.703884°	100025636	20.4649.220489° N 102.4710.548144° W
8-9	110.25043°	6.25	730.459.8506	2299.411.0348	-0.478.826223°	100025642	20.4649.006599° N 102.4710.181918° W
9-10	104.132897°	21.87	730.465.7170	2299.406.8534	-0.478.895657°	100025645	20.4648.932077° N 102.470.980401° W
10-11	93.48154°	3.43	730.486.9210	2299.403.4782	-0.479.147957°	100025657	20.4648.747905° N 102.470.250082° W
11-12	11.16544°	10.15	730.490.3400	2299.403.2611	-0.479.189573°	100025659	20.4648.738998° N 102.470.132017° W
12-13	55.371611°	11.87	730.499.8031	2299.399.5677	-0.479.300666°	100025664	20.4648.650409° N 102.478.806695° W
13-14	57.485536°	18.00	730.509.5993	2299.406.2700	-0.479.429796°	100025670	20.4648.628538° N 102.478.464933° W
14-15	57.50156°	74.31	730.523.1434	2299.414.7941	-0.479.607337°	100025678	20.4649.096573° N 102.477.992769° W
15-16	307.12096°	159.39	730.586.0459	2299.454.3541	-0.4710.43835°	100025714	20.4650.357406° N 102.475.799925° W
16-1	233.44671°	88.23	730.466.7860	2299.660.3303	-0.479.000160°	100025641	20.4653.533842° N 102.4710.152920° W
		AREA = 15,721.62 m2		PERIMETRO = 508.88 m			

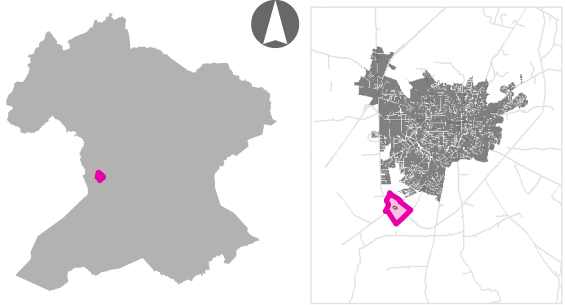
SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea transmisión
- Línea comunicación
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
RU-CP (1)
RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (1)

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



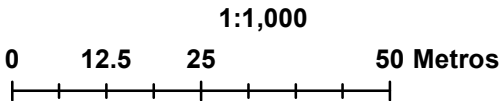
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

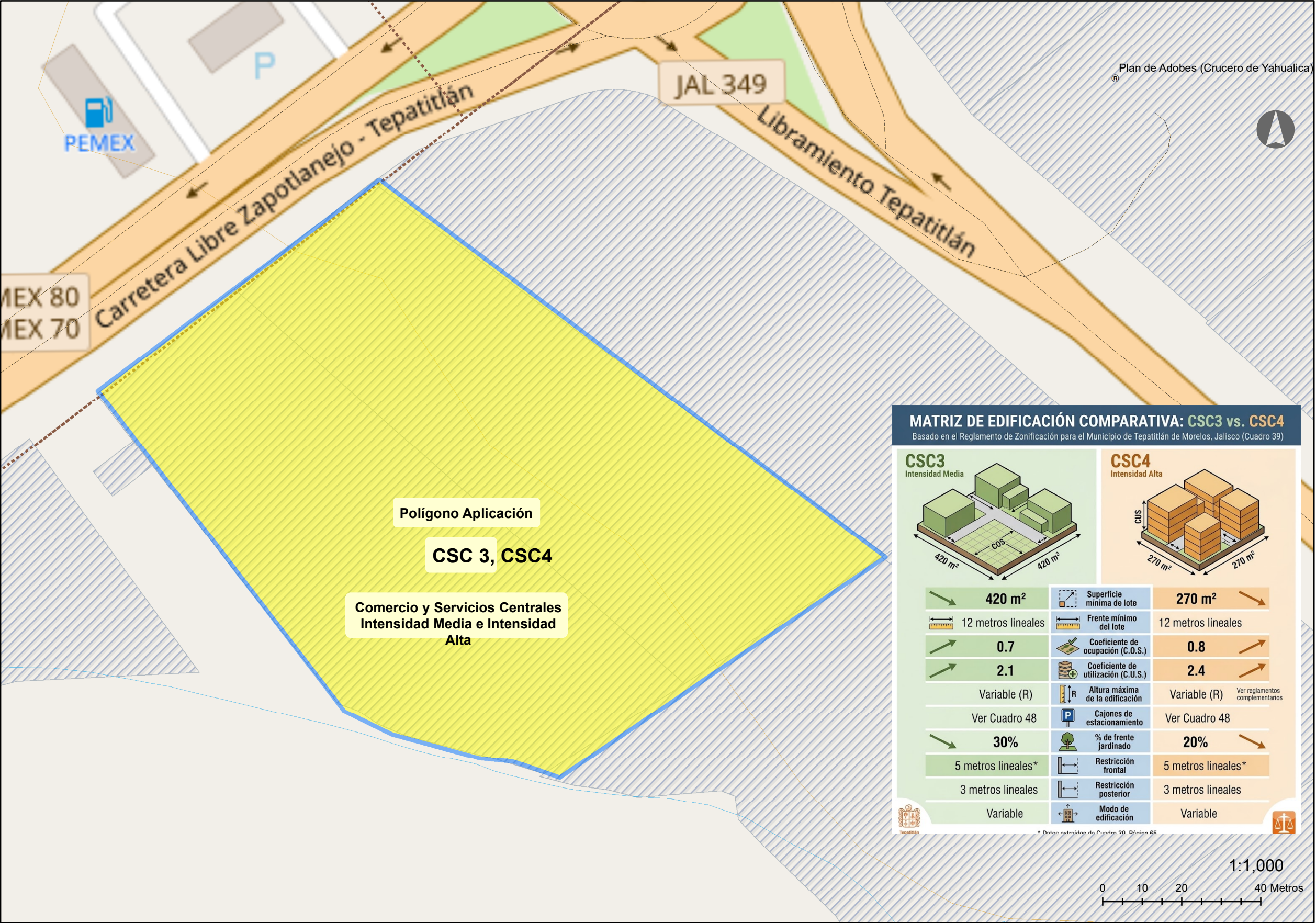
ESCALA



E01

CLASIFICACIÓN
DE ÁREAS

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS



MATRIZ DE EDIFICACIÓN COMPARATIVA: CSC3 vs. CSC4

Basado en el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco (Cuadro 39)

CSC3 Intensidad Media		CSC4 Intensidad Alta	
420 m ²	Superficie mínima de lote	270 m ²	Superficie mínima de lote
12 metros lineales	Frente mínimo del lote	12 metros lineales	Frente mínimo del lote
0.7	Coefficiente de ocupación (C.O.S.)	0.8	Coefficiente de ocupación (C.O.S.)
2.1	Coefficiente de utilización (C.U.S.)	2.4	Coefficiente de utilización (C.U.S.)
Variable (R)	Altura máxima de la edificación	Variable (R)	Altura máxima de la edificación
Ver Cuadro 48	Cajones de estacionamiento	Ver Cuadro 48	Cajones de estacionamiento
30%	% de frente jardinado	20%	% de frente jardinado
5 metros lineales*	Restricción frontal	5 metros lineales*	Restricción frontal
3 metros lineales	Restricción posterior	3 metros lineales	Restricción posterior
Variable	Modo de edificación	Variable	Modo de edificación

* Datos extraídos de Cuadro 39, Página 55

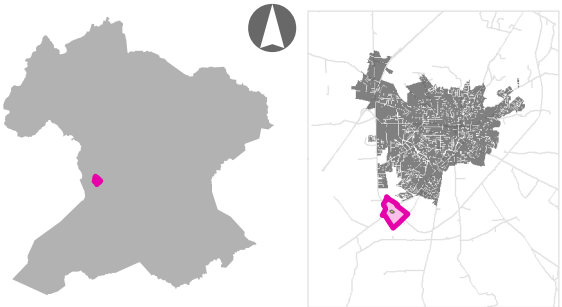
SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea transmisión
- Línea comunicación
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
RU-CP (1)
RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (1)

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



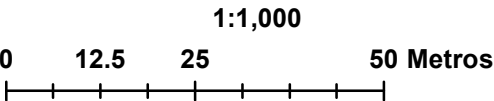
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA



E02

USOS Y DESTINOS
DEL SUELO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"

MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

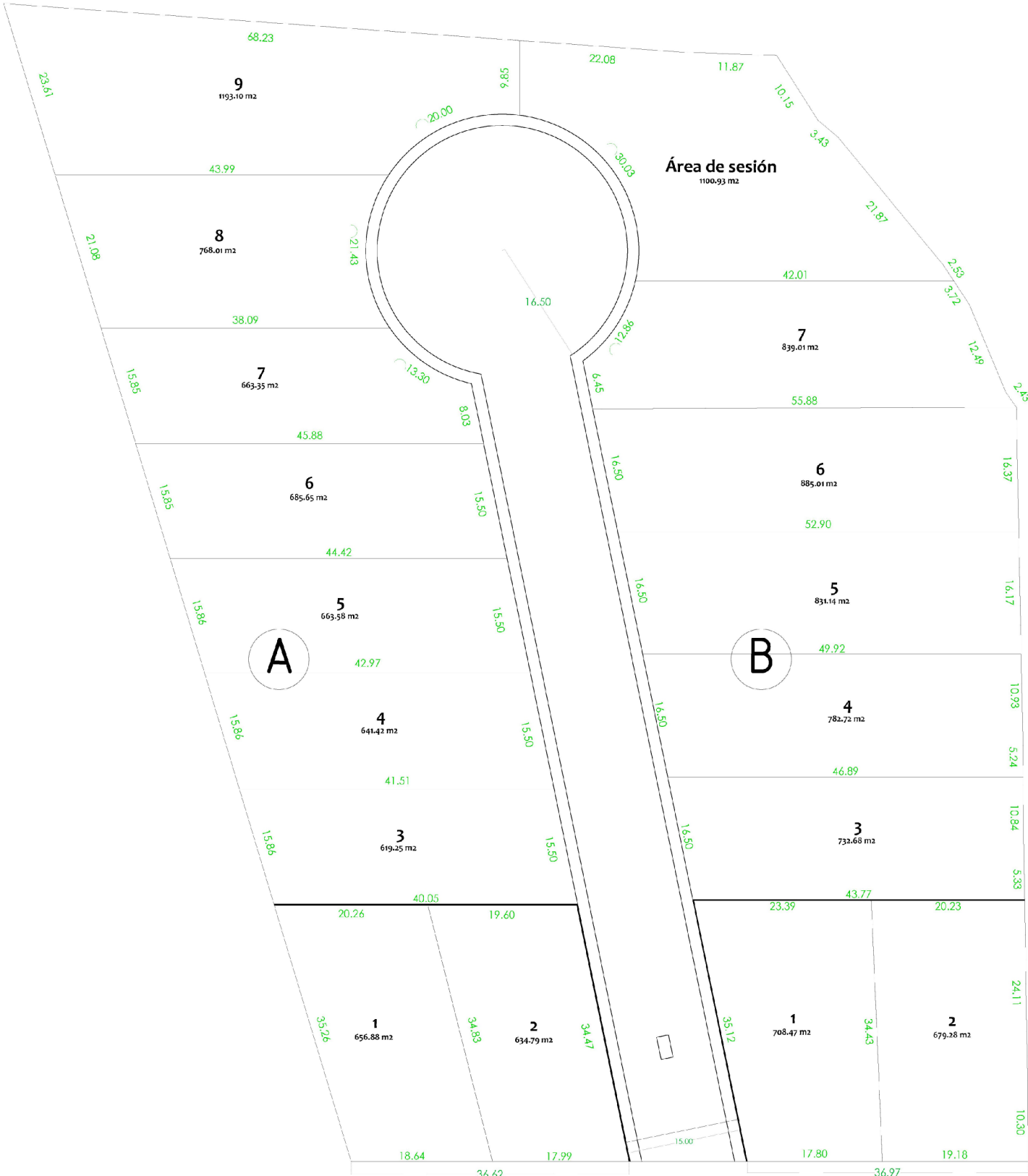


TABLA RESUMEN DE LA PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN			
Plan Parcial de Desarrollo Urbano - Predios "Plan de Adobes" - Tepatitlán de Morelos, Jalisco - Enero 2026			
N.º de lote	Superficie (m²)	Uso de suelo	Clave / Categoría
MANZANA A — 9 LOTES			
A - 1	655.68	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC3
A - 2	634.79	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC3
A - 3	619.25	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 4	641.42	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 5	663.58	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 6	665.65	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 7	683.35	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 8	708.01	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
A - 9	1,193.10	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
SUBTOTAL MANZANA A		6,528.03	9 lotes
MANZANA B — 7 LOTES			
B - 1	708.47	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 2	679.28	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 3	732.68	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 4	782.72	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 5	831.14	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 6	685.01	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
B - 7	839.01	Comercio y Servicios Centrales Intensidad Media	CSC4
SUBTOTAL MANZANA B		5,458.31	7 lotes
SUBTOTAL LOTES HABITABLES (MANZANAS A + B)		11,984.34	16 lotes
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS			
ACD	1,100.93	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (cesión para equipamiento — CUE] Art. 176)	EV
SUBTOTAL LOTES + ÁREA DE CESIÓN		13,085.27	16 lotes + ACD
Vialidades internas y derechos de vía		2,636.35	
TOTAL GENERAL — SUPERFICIE DEL PREDIO		15,721.62	Levantamiento topográfico

CUADRO DE ÁREAS — FRACCIONAMIENTO "PLAN DE ADOBES"			
Concepto	Superficie (m²)	% del total	N.º unidades
Lotes CSC3 - Manzana A	1,290.47	8.21%	2 lotes
Lotes CSC4 - Manzana A	5,237.56	33.31%	7 lotes
Lotes CSC4 - Manzana B	5,458.31	34.72%	7 lotes
Subtotal CSC3 (A)	1,290.47	8.21%	2 lotes
Subtotal CSC4 (A+B)	10,695.87	68.03%	14 lotes
Subtotal lotes habitables (A+B)	11,984.34	76.23%	16 lotes
Área de Cesión EV (ACD)	1,100.93	7.00%	1
Subtotal + ACD	13,085.27	83.23%	17 poligonos
Vialidades internas y retorno	2,636.35	16.77%	—
TOTAL - SUPERFICIE DEL PREDIO	15,721.62	100.00%	

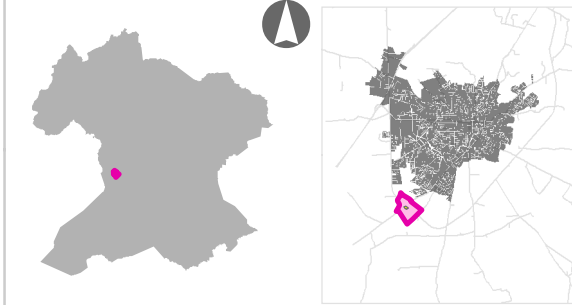


SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea transmisión
- Línea comunicación
- Caminos
- INTERMITENTE
- PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan
- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS
- RU-CP (1)
- RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (1)

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



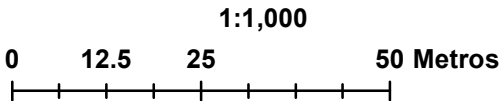
FUENTE

FECHA

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

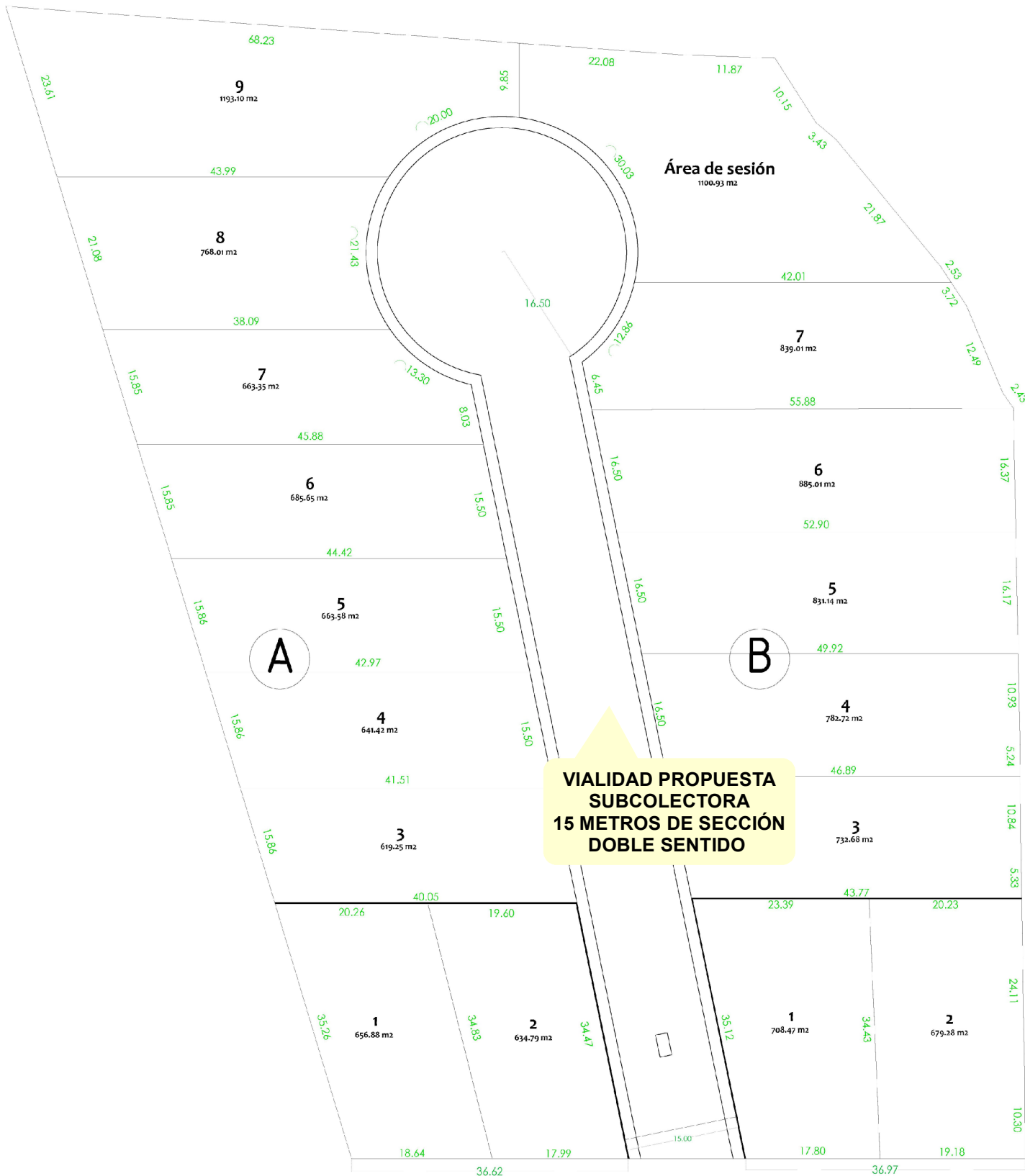
ENERO 2026

ESCALA



E03

ESTRUCTURA URBANA



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO 7"
MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS

CUADRO 48
Perfil de Sección Tipo: Subcolectora Bidireccional de 15 Metros (VSc) - V30

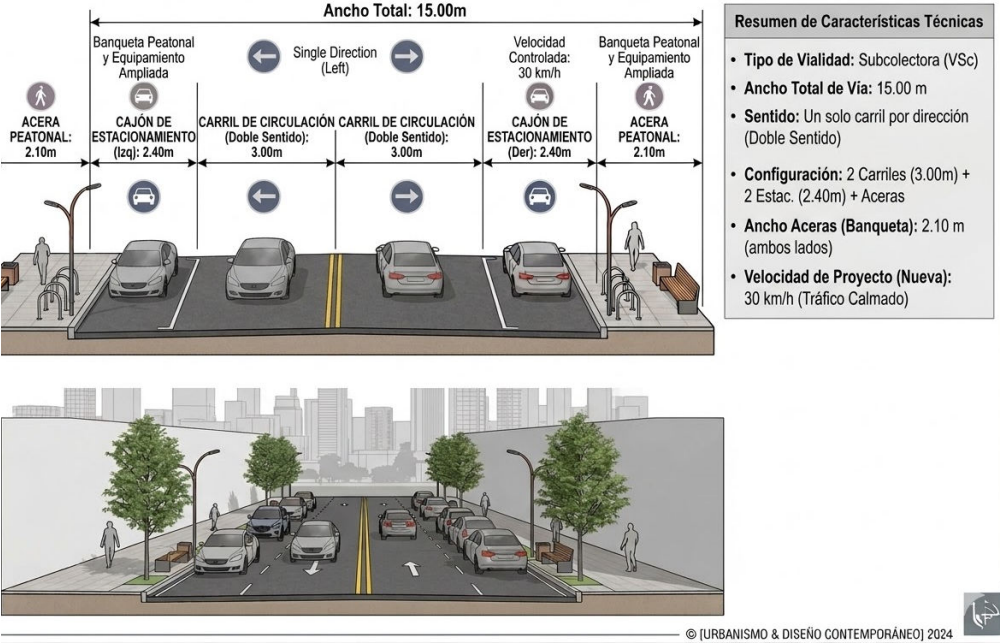
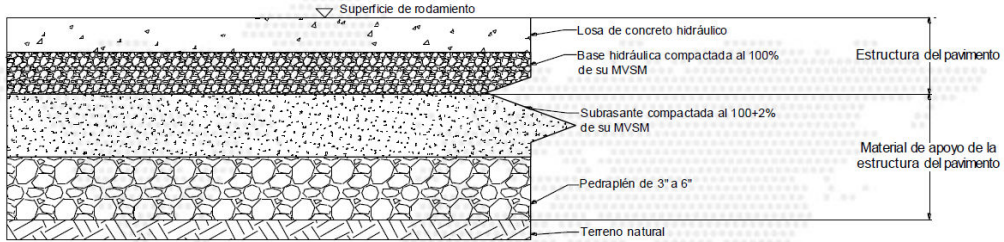
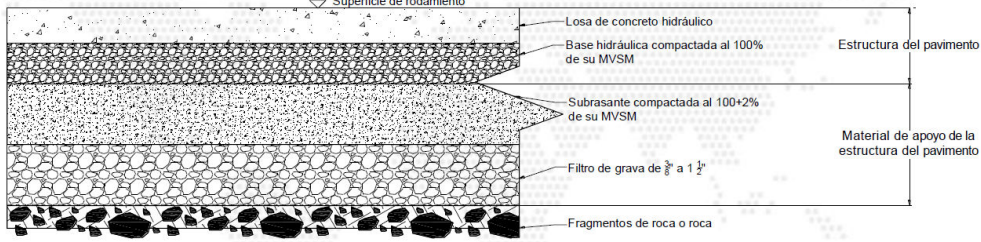


Imagen 7 Estructura de pavimento rígido en vialidades sobre suelo (sin escala).



Fuente: ALSA, 2026.

Imagen 6 Estructura de pavimento rígido en vialidades sobre fragmentos de roca o roca (sin escala).



Fuente: ALSA, 2026.



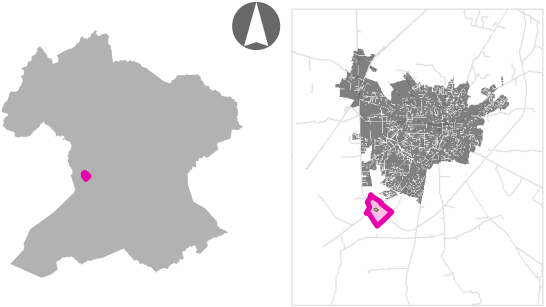
Tepatitlán
de Morelos
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- Polígono_Aplicación
- Polígono_Estudio
- Localidades
- Línea transmisión
- Línea comunicación
- Caminos
- Corrientes
 - INTERMITENTE
 - PERENNE
- Cuerpo de Agua
- Mancha Urbana
- Red Vial
- Pequeña Propiedad
- Limite_Tepatitlan

Service Layer Credits: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZACIÓN



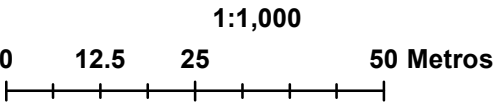
FUENTE

Basemap de ESRI
Cartografía Vectorial de INEGI
Limite Municipal IIEG 2012
Cartas Topográficas INEGI
Cartografía Catastral Tepatitlán

FECHA

ENERO 2026

ESCALA



E04

ESTRUCTURA
VIAL