



**Dirección General de Ordenamiento Territorial
Oficio SEMADET/DGOT No. 920/2023**

Guadalajara, Jalisco, 08 de noviembre de 2023

Arq. David Martín del Campo Plascencia
Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano de
Tepatitlán de Morelos, Jalisco, Jalisco.
Presente

Asunto: Consulta Pública del Plan Parcial
de Desarrollo Urbano, para el desarrollo
industrial, comercial y turístico
denominado Industrializadora de
fructanos Tierra Blanca S.A de C.V

Me refiero al oficio Exp. 2-OTU-345/2023, con fecha del 02 de octubre de 2023, recibido en la oficialía de partes de esta Secretaría, con fecha 17 de octubre de 2023, suscrito por el Arq. David Martín del Campo Plascencia, Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el cual se notifica el inicio de consulta pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para el desarrollo industrial, comercial y turístico denominado Industrializadora de fructanos Tierra Blanca S.A de C.V

Mencionar que la revisión que se realiza en esta Secretaría es de congruencia territorial, en la cual el personal de la Dirección de Planeación Urbana revisa que la propuesta de ordenación del proyecto de plan o programa de desarrollo urbano tenga congruencia, coordinación y ajuste con los programas estatales o federales, como lo exige la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículo 10 fracción VII) y el Código Urbano para el Estado de Jalisco (artículo 83). Para el caso de planes de desarrollo urbano de centro de población, la revisión se orientó por la hoja de revisión que se anexa al presente oficio, contempla criterios obligatorios sobre el contenido mínimo que señala el marco legal aplicable.

En el anexo de la revisión se presentan los criterios de la revisión, e fundamento legal del criterio, el puntaje asignado (0, 0.5 o 1, en función de las consideraciones preestablecidas para la respuesta). En la columna "Comentario" se justifica

SEMADET/S/N
AJOP/OMO/JUAC

DGOT/10-667/2023



**Dirección General de Ordenamiento Territorial
Oficio SEMADET/DGOT No. 920/2023**

detalladamente el razonamiento del puntaje otorgado, incluso cuando la calificación haya sido de 1.

Mencionar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para el desarrollo industrial, comercial y turístico denominado Industrializadora de fructanos Tierra Blanca S.A de C.V, cumplió con el 54.88% de los criterios, al haber evidencias de contenido proposicional para 19.50 de los criterios, de un total de 31 que se toman en consideración en la revisión. Cabe mencionar que algunos de los criterios fueron calificados con 0, debido a que el proyecto se encuentra en consulta pública y dicha situación se especifica en las hojas de evaluación anexas.

Ante tal situación, le solicito que el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano dé respuesta a las observaciones que fueron señaladas por el personal técnico de la Secretaría, justificando la procedencia o improcedencia, como lo establece en el artículo 98, fracción VI del Código Urbano.

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

AL SEÑOR
ALDO JAVIER GIL PÉREZ
DIRECTOR GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CORTESÍA
ALDO JAVIER GIL PÉREZ
DIRECTOR GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Director General de Ordenamiento Territorial
"2023, año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de
Jalisco"

SEMADETS/N
AJGP/OMQ/JUAC

DGOT/10-667/2023



Jalisco GOBIERNO DEL ESTADO

Apartado

Criterio de valoración

Fundamento legal

Puntos

Consideraciones

Comentario

F-POT-003

Rev.00

Fecha de emisión

12/Jul/2023

Sección 1. Propósito y alcances		Sección 2. Mensajería Informativa del plan parcial	
11	Propósito del documento, ámbitos de aplicación y conveniencia	1.1.1	Distingue si el Plan Parcial instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de un Centro de Población o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural.
		1.1.2	Iniciativa y redacción del documento
	2.1.1	Se delimita su área de aplicación conforme	
	1.2	Metodología	1.2.1
1.3	Participación ciudadana	1.2.2	Describe la aproximación metodológica para la elaboración del plan parcial
		1.3.1	Se llevaron a cabo foros de opinión como p
		1.3.2	Fase de consulta pública
1.4	Presentación del documento	1.4.1	Coherencia entre el índice y el contenido
		1.4.2	Reconocimiento de las fuentes de información utilizadas
		1.4.3	Traducción a lenguas indígenas

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

21	Antecedentes de ordenación territorial	21.1	Menciona los planes y programas en materia de ordenamiento territorial que condicionan el plan parcial	CUEJ artículos 78 y 121 fracciones II y VII	1.0	0 = No se presenta. 1 = Presenta una explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación	En el apartado A.6 Instrumentos de planeación vinculantes al área de aplicación hace mención al POET estatal y la inexistencia de instrumentos de planeación como PVDU y PDUOP.
		21.2	Explicación de la normativa urbanística que se encuentre vigente en el área de aplicación.	CUEJ artículo 122 fracción VIII	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Identifica y transcribe las leyes o reglamentos. 1 = Se presentan una fundamentación y motivación específica de las regulaciones aplicables como / reglamentos de zonificación, urbanización, las normas aplicables a las construcciones sobre espacios habitables, instalaciones, normas oficiales mexicanas aplicables y otros estándares relacionados con el plan parcial.	En el apartado A.5 Códigos y reglamentos urbanísticos vinculantes al área de aplicación se hace mención de la normativa vigente aplicable.
22	Coherencia con otras materias sectoriales	22.1	Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretenden realizar en el área de aplicación (prever al menos disponibilidad de agua, inundabilidad, suelos contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelos forestales y decretos de protección ambiental)	CUEJ artículos 78 B fracciones I, VI, VIII, IX y 122 fracciones XIII, XIV	0.5	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Identifica y transcribe las leyes o programas públicos relacionados. 1 = Se presenta un análisis específico de cada una de las materias mencionadas en el criterio, describiendo la incidencia de dichas materias en los contenidos del plan parcial.	En el apartado A.8 Estado actual del área de aplicación se menciona un diagnóstico muy general sin llegar a un análisis particular.
		22.2	Se analizan los riesgos naturales presentes	Art. 122 fracc XIII CU	0.5	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = La sección menciona las amenazas naturales o antropicas y la ocurrencia de los elementos perturbadores. 1 = La sección menciona las amenazas naturales o antropicas y la ocurrencia de los elementos perturbadores, analiza la vulnerabilidad de la población ante una perturbación y derivado de lo anterior, menciona las restricciones a la urbanización. 0 = Los terrenos a aprovechar tuvieron pérdida de vegetación forestal. 1 = Los terrenos a aprovechar no tuvieron pérdida de vegetación forestal.	En el apartado A.8 Estado actual del área de aplicación se menciona un diagnóstico de riesgos muy general sin llegar a un análisis particular. El PDU no muestra un análisis espacial de identificación áreas afectadas por incendio, tala o desmonte.
		22.3	Se excluyen los terrenos forestales afectados por incendio, tala o desmonte en los últimos 20 años, contados desde la fecha de aprobación del programa	LDGFS artículo 97	0.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desahorra esta sección.	En el apartado A.8 Estado actual del área de aplicación.
23	Estructura de la propiedad	23.1	Descripción del estado actual de las zonas	CUEJ artículo 122 fracción IV	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desahorra esta sección.	En el apartado A.8 Estado actual del área de aplicación.
		23.2	Especifica la superficie en metros cuadrados y el porcentaje con respecto del total del área de aplicación	CUEJ artículo 122 fracción IV	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desahorra esta sección.	En el apartado A.8 Estado actual del área de aplicación.
		23.3	Describe los regímenes de tenencia de la tierra existente	CUEJ artículo 122 fracción V	0.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se identifican los tipos de propiedad que existen en el área de aplicación.	No se presenta esta sección.
24	Suficiencia de bienes y servicios públicos municipales	24.1	Estudia la movilidad urbana sustentable y acceso universal	CUEJ artículos 122 fracción XIV y 234 párrafo segundo	0.5	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Se hace una caracterización del estado actual de las vías de comunicación y hace una representación de la jerarquía vial actual. 1 = La sección presenta la administración de las vialidades y estudia las necesidades de movilidad urbana en el área de aplicación.	No se presenta esa sección, si bien existe un apartado de sistema Vial y transcribe en la sección A.8 no se estudia como tal la movilidad ni el acceso universal, únicamente se muestra un plano de jerarquía vial y una descripción muy general.
		24.2	Analiza los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación	CUEJ artículo 78 B fracción I	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Declara los diferentes tipos de infraestructuras y servicios que atienden a la población y especifica quien administra los servicios (público o privado). 1 = Además de lo anterior, analiza el estado que guardan y su necesidad de renovación o ampliación, derivado de la propuesta de plan parcial.	Se presentan como parte de la sección A.8 subtema Infraestructura urbana, donde al ser un predio privado, hace mención que la infraestructura será cubierta por el promotor.

Sección 3. Soporte ambiental de las desierres del plan parcial

3.1	Coherencia con la política ambiental	3.1.1	El proyecto es consistente con la zonificación ambiental establecida en los programas de ordenamiento ecológico local	CUJEJ artículo 78 B fracción VII; LCAHOTDU artículo 45; LEEEPA artículo 25 fracción II	1.0	0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POER vigente o cita un documento no vigente. 0.5 = El documento reconoce parcialmente la existencia del POEL/POER vigente 1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POER vigente	El Plan reconoce el Plan de Ordenamiento Ecológico Estatal.	
			3.1.2	La propuesta de zonificación es coherente	CUJEJ artículo 78 B fracción VII; LCAHOTDU artículos 45; LGEEPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículo 22 y 23 fracción I	0.5	0 = No es coherente la propuesta de zonificación con la política ambiental de las UGA 0.5 = Parcialmente la propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UGA 1 = La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UGA	El POET dentro de la uga establece como condicionado los asentamientos humanos e Infraestructura; sin embargo no se tienen criterios regulatorios para la industria.
			3.1.3	La propuesta de zonificación primaria es coherente	CUJEJ artículo 78 B fracción VII; LCAHOTDU artículo 45; LGEEPA artículo 23 fracción II; LEEEPA artículo 20 fracción III incisos b) y c)	0.5	0 = La propuesta de zonificación es incompatible con las UGA 0.5 = La propuesta de zonificación en algunos casos son incompatibles con las UGA 1 = La propuesta de zonificación compatible con las UGA	El POET UGA P 4 162 R, misma que tiene: • Uso del suelo predominante • Pecuario • Uso condicionado • Flora y fauna, asentamientos humanos e Infraestructura • Usos compatibles • Agrícola • Uso incompatible • N/A • Política: Restauración
			3.1.4	La propuesta de zonificación es consistente	CUJEJ artículo 78 B fracción VII; LCAHOTDU artículo 45; LGEEPA artículo 23 fracción I	0.5	0 = Los lineamientos no están integrados en la propuesta de zonificación. 0.5 = En algunos casos los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación. 1 = Los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación	El lineamiento ecológico de la UGA P 4 162 R hace referencia a que el uso de suelo de agrícola. La UGA P 4 162 R establece que los criterios de regulación ecológica están referidos en las estrategias POET. Sin embargo no establece los criterios comparables para industria.
			3.1.5	Relaciona la aplicación de los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación	CUJEJ artículos 78 B fracción VII; LGEEPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículos 22 y 23	1.0	0 = No son considerados los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación. 0.5 = Solo en algunos casos son considerados los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación. 1 = Se mencionan y se desarrolla la incidencia de los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación.	No presenta evaluación ambiental, ni anexo de declaración aprobatorio por parte de la autoridades.
3.2	Justificación de la evaluación ambiental, para planes parciales redactados en supuestos del Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 234	3.2.1	Justificación de la evaluación ambiental	CUJEJ artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29.	0.0	0 = No presenta esta sección 1 = Se describe la alternativa adoptada y la motivación de la selección de la misma. Se espera un muy breve resumen o memoria descriptiva breve de los elementos del proyecto.	No se menciona las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.	
			3.2.2	Descripción de la propuesta de ordenación adoptada	CUJEJ artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29.	0.0	0 = No se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.	No se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.
			3.2.3	Atención a las medidas de mitigación o compensación, derivadas de la evaluación de impacto ambiental	CUJEJ artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29.	0.0	0 = La clasificación de áreas establecida no se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continuo natural y transformado. 1 = La clasificación de áreas establecida se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continuo natural y transformado.	En el apartado A.9 Estrategia generales y determinación políticas establece clasificación de área y anexo un plano de clasificación de áreas, todo el polígono lo clasifican como área rústica-agropecuaria
4.1	Zonificación urbana	4.1.1	Establece la clasificación de áreas o zonificación primaria	Art. 59 LCAHOTDU Art. 122 fracc. VII CUJEJ	1.0	0 = No presenta esta sección. 1 = La zonificación es presentada en mapas y texto, con la descripción de los usos de suelo y las zonas urbanas aplicables al área de estudio.	En el apartado A.9 Estrategia generales y determinación políticas establece un zonificación secundaria así como el anexo de un plano de zonificación secundaria, todo el polígono se establece el uso de industria	
			4.1.2	Establece una zonificación secundaria	CUJEJ artículos 122 fracción VI y 162	1.0		

4.2	Estructura urbana	4.3.1	Se establece la propuesta de jerarquía vial accesible	NDM-001-SEDATU-2021	0.0	<p>0 = No declara que reglamentación instrumental la zonificación.</p> <p>1 = Señala que reglamentación instrumental la zonificación indicando al menos la compatibilidad de usos y las normas de control de la urbanización y la edificación; o bien, remite a las regulaciones correspondientes.</p> <p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = La propuesta solo se describe la jerarquía de las vías.</p> <p>1 = La propuesta describe la jerarquía de las vías, derechos de vía, características de diseño de las vías, rutas ciclistas y senderos peatonales accesibles.</p>	En el apartado A.9 Estrategia generales y determinación políticas establece la compatibilidad y congruencia con lo establecido en la reglamentación urbanística.
		4.1.3	Menciona la reglamentación urbanística que instrumental la zonificación	CUEJ artículos 122 fracción VIII y 150	1.0	<p>0 = No declara que reglamentación instrumental la zonificación.</p> <p>1 = Señala que reglamentación instrumental la zonificación indicando al menos la compatibilidad de usos y las normas de control de la urbanización y la edificación; o bien, remite a las regulaciones correspondientes.</p>	En el apartado A.9 Estrategia generales y determinación políticas establece la compatibilidad y congruencia con lo establecido en la reglamentación urbanística.
Sección 5. Gestión de la ejecución del plan parcial							
5.1	Plan de acción	5.1.1	Presenta los indicadores de evaluación	CUEJ artículo 78 B fracción V	0.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Los indicadores no contienen metas, periodicidad, medios de verificación o responsables.</p> <p>1 = Los indicadores contienen metas, periodicidad, medios de verificación y responsables.</p>	No se presenta esta acción.
		5.1.2	Programa de acciones y plazos del plan parcial	CUEJ artículo 78 B fracción II	1.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Se presentan plazos, sin embargo no definen la temporalidad.</p> <p>1 = Se especifican temporal de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar.</p>	En la página 31 se menciona la propuestas de acciones donde establecen acciones del plan parcial.
5.2	Obligaciones, responsabilidades y medios de defensa	5.1.3	Define las obligaciones y responsabilidades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial	CUEJ artículo 122 fracción X	1.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrolla esta sección mencionando a cuáles acciones le corresponde ejecutar las acciones promovientes del plan parcial y cuáles las autoridades.</p>	En la página 34 se menciona derechos y obligaciones derivados del plan parcial.
		5.2.1	Define las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos	CUEJ artículo 122 fracción XI	1.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se establecen las modalidades de aprovechamiento de predios y fincas y las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento aplicables.</p>	En la página 33 se control de usos y destinos de predios y fincas del plan parcial.
5.3	Instrumentación financiera	5.2.2	Indica los medios de defensa, quejas y denuncias	CUEJ artículo 122 fracción XII	0.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrolla esta sección mencionando las autoridades ante quienes pueden ejercerse reportes, quejas y denuncias, así como los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas, presenten sus inconformidades.</p>	No se presenta esta sección.
		5.3.1	Política fiscal	CUEJ artículo 122 fracción IX	0.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrolla esta sección mencionando los derechos de desarrollo y los estímulos que establece la Ley de Ingresos para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.</p>	No se presenta esta sección, sin embargo en el documento se menciona que la intervención sería mediante el promoviente pero no establecen los mecanismos de aplicación.
5.3.2	Financiamiento de las acciones				0.0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrollan los mecanismos financieros a utilizarse para surtir las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables.</p>	
		Elementos obligatorios en todos los casos			31		
			Elementos obligatorios en casos del CUEJ artículo 234	3			
			Elementos no obligatorios	5			
			Total obligatorio obtenido	19.50			
			Total no obligatorio obtenido	3.00			
			Calificación global	54.88%			
				Revisó Job Ulises Aguayo Castañeda		Valido Oscar Morales Quiroz: 	