

Dirección General de Ordenamiento Territorial
Oficio SEMADET-07-7-452-2024

Asunto: Dictamen de congruencia

Arq. David Martín del Campo Plascencia

Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano
Tepatitlán de Morelos, Jalisco
Presente

VISTO el expediente administrativo DGOT/02-129/2024 formado con motivo de la solicitud del Dictamen de Congruencia respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" solicitado por el Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el oficio 2 OTU 070/2023, se tiene a bien emitir el presente Dictamen de Congruencia al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que mediante el oficio 2 OTU 070/2023 con fecha de 02 (dos) de febrero de 2024 (dos mil veinticuatro), recibido en la oficialía de partes de esta Secretaría el día 13 (trece) de febrero de 2024 (dos mil veinticuatro), suscrito por el Arq. David Martín del Campo Plascencia, Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el cual se solicitó el análisis y verificación de la Congruencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", y en su caso se emita el Dictamen de Congruencia correspondiente conforme a lo dispuesto en los artículos 27° y 73° fracción XXIX-C y XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 7° y 10° fracciones VII y XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 9 Ter fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco; artículo 28° fracción XXXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco.

SEGUNDO. Que el pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, en sesión ordinaria del día 04 (cuatro) de agosto de 2022 (dos mil veintidós), aprobó la elaboración del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", misma que se tuvo por presentada en el acuerdo 16.1.13-255/2022.



TERCERO. Que en la tercera sesión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Planeación Urbana y Vivienda de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, celebrada el día 24 (veinticuatro) de enero de 2023 (dos mil veintitrés), para el inicio de la consulta del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos".

CUARTO. Que mediante el oficio DGPGA/DEIA No. 879/C912/2023 con fecha de 29 (veintinueve) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés) la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de ésta Secretaría emitió el resolutivo de la Evaluación de Impacto Ambiental respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos". Lo anterior en cumplimiento del Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 86.

QUINTO. Que en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, realizada el 20 (veinte) de junio de 2024 (dos mil veinticuatro), se aprobó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", Jalisco, misma que consta en el oficio 16.113-207/2024.

SEXTO. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" revisado por esta Secretaría contempló el alcance de la zonificación primaria y secundaria, de manera que el área de aplicación tuviera normas urbanísticas, en términos de los artículos 120 y 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Revisados la totalidad de los documentos presentados por el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, que consisten en copias certificadas del 1) Acta de la sesión del pleno del ayuntamiento en donde se acuerda elaborar o actualizar el plan de desarrollo urbano, 2) Acta del acuerdo del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano donde va ida el proceso de consulta pública del proyecto de plan de desarrollo urbano, incluido las respuestas de las opiniones y alegatos, 3) Convenio para la realización del estudio de impacto ambiental al proyecto de plan de desarrollo urbano, emitido por la autoridad competente, 4) Acta de la sesión del pleno del ayuntamiento en el que aprueba el proyecto de plan de desarrollo urbano, 5) Oficio en donde el ayuntamiento solicita a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial que emita el dictamen de congruencia del plan de desarrollo urbano, 6) Documentos y mapas anexos del plan de desarrollo urbano y 7) Sistema de información geográfica del plan de desarrollo urbano, que incluya las capas de información del componente estratégico y los metadatos de las capas, se tiene por integrado debidamente el presente expediente administrativo y se procede a resolver el Dictamen de Congruencia solicitado:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 y 73 fracción XXIX-C y XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7 y 10 fracciones VII y XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 9º Ter fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 28 fracción XXXVII de la Ley



Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; 26 fracción V y 28 fracciones I y V del Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, esta dependencia está facultada para analizar, verificar y calificar la congruencia y vinculación de los distintos planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, con el propósito de que exista apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal; como requisito previo su publicación en la Gaceta Municipal y a su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SEGUNDO. Que se somete a consideración de esta Secretaría el análisis de congruencia, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 83 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco, respecto de la congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. Así también, el quinto párrafo del citado artículo declara que no podrán ser materia del dictamen de congruencia, supuestos o temas que no sean materia de los instrumentos de planeación.

TERCERO. Que para la resolución de las cuestiones planteadas se acudió al criterio jurisprudencial P./J. 16/2011¹, emitido por la Suprema Corte que determinó que existen dos vías de análisis de los ámbitos de competencia en esta materia que son paralelas y complementarias:

- a) La normativa, que establece las relaciones jerárquicas o de división competencial de la que deriva la validez de las distintas disposiciones emitidas por los diferentes niveles de gobierno; y, b) La de los planes, programas y acciones relacionadas con la planeación que, si bien derivan y tienen una relación directa con la primera vertiente, se relacionan entre ellas de manera distinta a la validez, con criterios como congruencia, coordinación y ajuste.

Conforme a lo anterior, el alcance del presente dictamen se inscribe en las vías de análisis mencionadas.

CUARTO. Que el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano en el Estado de Jalisco está integrado por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Programas de Desarrollo Metropolitano, Planes Regionales de Integración Urbana, Programas de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado, Programas de Ordenamiento Ecológico Local, Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano, Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Planes Parciales de Desarrollo Urbano; los cuales están a cargo de manera concurrente por el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos,

¹ Tesis Jurisprudencial P./J. 16/2011, bajo el rubro "Asentamientos humanos. Vía de análisis de los ámbitos de competencia de esa materia" con número de **Registro digital:** 161382. **Instancia:** Pleno. **Novena Época. Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 888.





deberán guardar congruencia entre así y son de aplicación obligatoria, de conformidad con el artículo 78 A del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

A nivel federal y conforme el artículo 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el marco de planeación para la congruencia nacional es la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

QUINTO. Que los planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación tienen como propósito central, desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana estatal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano, lo anterior de conformidad con los artículo 80 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SEXTO. Que los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación con los que debe ser congruente el proyecto son: el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 28 (veintiocho) de julio de 2000 (dos mil) y actualizado el 27 (veintisiete) de julio del 2006 (dos mil seis). Mediante la revisión del sistema de información geográfica y los documentos ingresados, se observó que la propuesta de zonificación y demás componentes estratégicos del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" guarda coordinación y ajuste con las políticas ambientales de las unidades de gestión ambiental que prevé el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

SÉPTIMO. Que esta Secretaría realiza una evaluación de congruencia territorial conforme el estándar del procedimiento P-POT-001 que forma parte del Sistema de Gestión de Calidad de la Secretaría, el cual considera una *hoja de criterios de evaluación* que está diseñada para revisar que los proyectos cuenten con el contenido mínimo que marca la legislación urbanística, a la par se evalúa la calidad de lo que se espera ver en el contenido. La hoja se divide por 5 secciones, compuestas por 33 criterios obligatorios y 5 no obligatorios. El puntaje mínimo para aprobar la evaluación de congruencia es de 86.84%, siempre que todos los criterios obligatorios tengan una calificación de 1.

OCTAVO. Tras la primera revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" de Tepatitlán de Morelos, realizada el 23 (veintitrés) de abril del año en curso, el proyecto obtuvo un puntaje de 89.47%, al haber completado 29 de 33 elementos obligatorios y 5 de 5 criterios no obligatorios. Conforme el mismo procedimiento, se le presentaron los resultados a la persona interesada y se le requirió una reunión de aclaraciones, la cual fue celebrada el día 26 (veintiséis) de abril de 2024 (dos mil veinticuatro), con el objetivo de aclarar dudas técnicas, subsanar las deficiencias y poder obtener el puntaje mínimo aprobatorio. Todo consta en el expediente de revisión.





NOVENO. Que derivado del punto anterior, se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales", de manera que el proyecto fuera congruente con el marco de planeación territorial. Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán en sesión ordinaria del 20 (veinte) de junio de 2024 (dos mil veinticuatro), mediante acuerdo 1110-2021/2024.

DÉCIMO. Que una vez analizados los documentos que acompañó como medios de prueba a su solicitud el Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, se advierte que existe la evidencia necesaria para considerar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, da cumplimiento al procedimiento de elaboración conforme lo indica el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y todas las observaciones emitidas por esta Secretaría fueron subsanadas hasta obtener el puntaje mínimo de la evaluación de congruencia.

En atención a los antecedentes y consideraciones anteriormente expuestas esta Secretaría tiene a bien emitir lo siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, da cumplimiento al procedimiento de elaboración y consulta pública señalado por el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, considerado para efectos del procedimiento de congruencia.

SEGUNDO. Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco; guarda congruencia, coordinación y ajuste con las disposiciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.

TERCERO. Que el contenido del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco está ajustado respecto a los temas establecidos en el artículo 78 B, 94, 95, 96, 97, 98 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

CUARTO. Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, presentado a esta Secretaría guarda la apropiada congruencia, coordinación y vinculación entre los distintos niveles de planeación, por tal motivo esta Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial de Jalisco, con fundamento en el artículo 9º Ter fracción XXVI y 83 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, emite favorablemente el **DICTAMEN DE CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN CON LA PLANEACIÓN ESTATAL Y MUNICIPAL PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COMUNIDAD RANCHO LOS ALTOS" DEL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO.**





QUINTO. El presente constituye un acto administrativo declarativo el cual se limita a conocer y resolver sobre las disposiciones señaladas con antelación, relativas al desarrollo urbano, por lo que no implica la evaluación en materia ambiental o de riesgo. En tal virtud, no exime del cumplimiento de las obligaciones en dichas materias a cargo de la autoridad solicitante, debiendo ésta en su oportunidad, realizar los trámites necesarios que correspondan ante las autoridades competentes conforme a la legislación aplicable.

SEXTO. Se deberá concluir el procedimiento con la publicación oficial del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos; así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 99 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

SÉPTIMO. Se hace de su conocimiento que esta Secretaría publicará el Sistema de Información Geográfica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos" del Municipio de Tepatitlán de Morelos, al Sistema de Información Geográfico Ambiental Territorial y Cambio Climático (SIGATyCC), conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como del 9º Ter fracciones II y IX del Código Urbano para el Estado de Jalisco, una vez se tenga constancia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior en ejercicio de las atribuciones de representación establecidas en los artículos 26 fracción V del Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

OCTAVO. El presente dictámen será vigente en tanto no se modifique la legislación urbana o los instrumentos de planeación de nivel superior que sirvieron de fundamento para su emisión. En caso de que existan modificaciones adicionales al Plan Parcial de Desarrollo Urbano dictaminado, deberá de solicitar un nuevo dictamen de congruencia.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Guadalajara, Jalisco a 25 de junio de 2024

"2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano,
así como de la Libertad y Soberanía de los Estados"

Aldo Javier Gil Pérez
Director General de Ordenamiento Territorial

C.c.p. - Archivo.

C.c.p. - Noé Saúl Ramos García; Procurador de Desarrollo Urbano del Estado.



Criterios de Evaluación - PPDU Rancho Los Altos - Congruencia - Anexo al oficio SEMADET-07-7-452-2024

Formato		Criterios de Evaluación PPDU		Consideraciones		Comentarios	
Formato		Criterios de Evaluación PPDU		Consideraciones		Comentarios	
Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentarios		
11	Propósito del documento, ámbitos de aplicación y conveniencia	11.1	1.0	0 = No se menciona el objeto del documento. 1 = La sección menciona el plan de desarrollo urbano de centro de Población del cual forma parte o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no urbanizable.	En la sección 2 del documento se motiva la elaboración del plan parcial por tratarse de suelo rural que no cuenta con zonificación urbana.		
		11.2	1.0	0 = No se presenta o presenta datos incompletos. 1 = Se presenta información del equipo redactor, cédula profesional y el número de registro como Director Responsable en Planeación Urbana y datos del promotor.	Se presenta en la página 8 el director responsable en planeación encargado de la redacción de la propuesta.		
	2.1.1	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Define el área de aplicación o predios sobre los cuales se redacta el Plan Parcial y describe las calles e infraestructuras que lo conecta con la localidad más próxima. 0 = No presenta evidencias de la tramitación que ha tenido el documento. 1 = Presenta evidencias de la tramitación del documento.	La sección 10 del documento hace la delimitación del área de aplicación en un cuadro de coordenadas y un mapa. Señala en la sección primera los considerando que dan cuenta del proceso de formulación del plan parcial.			
	1.2.1	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta las fases y técnicas de investigación cualitativas y participativas que se utilizaron.	Se menciona en el capítulo 2 la aproximación metodológica al trabajo de planeación realizado.			
12	Metodología	1.2.2	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta las fases y técnicas de investigación cualitativas y participativas que se utilizaron.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta A partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se acordó el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-185/2024, determinó favorable que contine con el proceso correspondiente.		
		1.3.1	1.0	0 = No hay evidencias de que se hayan llevado a cabo los foros de opinión. 1 = Hay evidencias de que se hayan llevado a cabo los foros de opinión.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta. A partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se acordó el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-185/2024, determinó favorable que contine con el proceso correspondiente.		
13	Participación ciudadana	1.3.2	1.0	0 = No hay evidencias de que haya llevado a cabo la consulta pública. 0.5 = Se menciona que se llevó a cabo la consulta pública, pero no expresan como las propuestas ciudadanas retroalimentaron los contenidos del plan parcial. 1 = Se menciona que se llevó a cabo la consulta pública y expresan cómo las propuestas ciudadanas retroalimentaron los contenidos del plan parcial.	Se menciona el trabajo realizado para los foros de consulta. A partir de la junta de aclaraciones realizada el 26 de abril de 2024, se acordó el envío de documentación faltante a la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Después de su revisión, mediante oficio DET-AC-185/2024, determinó favorable que contine con el proceso correspondiente.		
		1.4.1	1.0	0 = El índice no es congruente con el contenido del documento. 1 = El índice es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura.	El documento tiene índice y coincide con la numeración de página.		
14	Presentación del documento	1.4.2	1.0	0 = Omite las fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial. 1 = Redacta los fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial.	El documento del proyecto hace referencia a las fuentes de información de los estudios presentados.		
		1.4.3	1.0	0 = No menciona esta sección. 1 = Presenta un tomo traducido o bien, justifica la innecesidad de una traducción bilingüe por la no presencia de un pueblo indígena.	Menciona en la sección 14 que no hay comunidades indígenas reconocidas y por lo tanto no es necesario hacer una traducción.		

F-POT-003
Rev.00
Fecha de emisión
12/jul/2023



2.1	Antecedentes de ordenamiento territorial	2.1.1	Menciona los planes y programas en materia de ordenamiento territorial que condicionan el plan parcial	CUEI artículos 78 y 121 fracciones I y VII	10	0 = No se presenta una explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación	Se presenta en la sección 6, marco de planeación, los instrumentos de política territorial aplicables al caso concreto del plan parcial. No obstante se hace la siguiente aclaración: Se menciona el "Programa Nacional de Desarrollo (PND) 2019 - 2024", el "62 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2010 - 2014", el "Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2011- 2014", y el "64 Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad 2014-2018". Todos ellos solo son aplicables a la administración pública federal y no para autoridades municipales. Se desaconseja mencionarlos por no condicionar o afectar aspectos de la propuesta de zonificación urbana. Así también se menciona el "65 Plan Estatal de Gobernanza y Desarrollo de Jalisco 2018-2024 Versión 2019", el cual es aplicable únicamente a la administración pública estatal para el ejercicio del gasto. Se desaconseja mencionarlo también.
		2.1.2	Explicación de la normativa urbanística que se encuentre vigente en el área de aplicación.	CUEI artículo 122 fracción VIII	10	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 reglamento 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.	La sección de "lineamientos generales" de la página 104 hace mención de la normativa urbanística aplicable a los terrenos comprendidos en el plan parcial, así como la suplente de las normas. Respecto de la disponibilidad de agua, el documento menciona que el acuífero "Altos de Jalisco", donde se localiza el proyecto, ya no cuenta con disponibilidad de agua. No obstante, la persona interesada ya cuenta con título de concesión de expedido por la Comisión Nacional del Agua. Además, en el resolutive en materia de impacto ambiental se mencionan las medidas de mitigación, como el reuso de aguas negras. De la síntesis del estado actual, se observa que se reconocen los cuerpos de agua, mismos que consisten como restricción por cuerpos de agua en la estrategia de zonificación. Se reconoce que parte del terreno es forestal, pero las edificaciones del proyecto se desarrollarían en las 17.7 hectáreas de que no requieren Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF). Lo referente a cobertura forestal se incluye en el Informe de revisión de la zonificación. El documento menciona que no hay instalaciones ferroviarias, sitios arqueológicos, ni otros decretos de protección ambiental que condicionen la propuesta de zonificación secundaria.
2.2	Coherencia con otras materias sectoriales	2.2.1	(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)	CUEI artículos 78 B fracciones I, VI, VIII, IX Y 122 fracciones XIII, XIV	10	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.	
		2.2.2	Se analizan los riesgos naturales presentes en el área de estudio	Art. 122 fracc. XIII CUEI	10	0 = No se presenta esta sección 0.5 = La sección menciona las amenazas naturales o antropógenas y la ocurrencia de los elementos perturbadores 1 = La sección menciona las amenazas naturales o antropógenas y 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.	La sección 24 de Medidas de Mitigación, Adaptación y Resiliencia del Plan Parcial (página 122), contiene tablas donde se hacen constar riesgos y medidas de mitigación para las etapas de inicio de obras, proceso de obra, así como de operación y mantenimiento.
		2.2.3	Se excluyen los terrenos forestales afectados por incendio, tala o desmonte en los últimos 20 años, contados desde la fecha de aprobación del programa	LGDFE artículo 97	10	0 = No se presenta esta sección 1 = Se desarrolla esta descripción, incluyendo el aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.	Los terrenos forestales fueron debidamente reconocidos y la propuesta de zonificación urbana es consistente con la conservación de los bosques que han sido afectado por incendios.
2.3	Estructura de la propiedad	2.3.1	Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación	CUEI artículo 122 fracción IV	10	0 = No se presenta esta sección 1 = Se desarrolla esta descripción, incluyendo el aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.	La sección 12 Análisis del medio físico transformado, contiene un análisis de la estructura urbana y tenencia del suelo.
		2.3.2	Especifica la superficie en metros cuadrados y el porcentaje con respecto del total del área de aplicación	CUEI artículo 122 fracción IV	10	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrolla esta sección.	Se presenta tabla de superficie en la página 95.
		2.3.3	Describe los regímenes de tenencia de la tierra existente	CUEI artículo 122 fracción V	10	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se identifican los tipos de propiedad que existen en el área de aplicación.	Se presenta en la página 94 y 95.

2.4	Suficiencia de bienes y servicios públicos municipales	2.4.1	Estudia la movilidad urbana sustentable y acceso universal	CUEI artículos 122 fracción XIV y 234 párrafo segundo	10	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Se hace una caracterización del estado actual de las vías de comunicación y hace una representación de la jerarquía vial actual.</p> <p>1 = La sección presenta la administración de las vialidades y estudió las necesidades de movilidad urbana en el área de aplicación.</p>	Se presenta un análisis sobre el sistema vial. Al tratarse de un desarrollo turístico campestre, la movilidad urbana será resuelta mediante vehículos motorizados ya que la mayoría de las vías seguirán teniendo características de camino rural.
		2.4.2	Analiza los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación	CUEI artículo 78 B fracción I	10	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Declara los diferentes tipos de infraestructuras y servicios que atiende a la población y especifica quien administra los servicios (público o privado).</p> <p>1 = Además de lo anterior, analizar el estado que guardan y su necesidad de renovación o ampliación, derivado de la propuesta de plan parcial.</p>	Menciona la inexistencia de redes de infraestructura y equipamientos al tratarse de un predio rústico fuera de un centro de población. El proyecto declara que el desarrollador y el ayuntamiento son responsables en la construcción y recepción de obras.
Sección 3. Soporte ambiental de las decisiones 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	CUEI artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículo 45; LEEEPA artículo 25 fracción II	10	<p>0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POER vigente o cita un documento no vigente</p> <p>0.5 = El documento reconoce parcialmente la existencia del POEL/POER vigente</p> <p>1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POER vigente.</p>	Al proyecto le es aplicable el Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, última modificación el día 27 de Julio del 2006 y se toma como referencia obligada al largo del documento del plan parcial.
		3.1.2	La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental para cada una de las UCA	CUEI artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículos 45; LGEPPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículo 22 y 23 fracción I	10	<p>0 = No es coherente la propuesta de zonificación con la política ambiental de las UCA</p> <p>0.5 = Parcialmente la propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA</p> <p>1 = La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA</p>	La propuesta se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental P4162 y F4163. La primera con política de restauración y la segunda con política de conservación. El desarrollo turístico campestre y hotelero de baja densidad es coherente con los estró objetivos.
		3.1.3	La propuesta de zonificación primaria es consistente con los usos del suelo del ordenamiento ecológico	CUEI artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículo 45; LGEPPA artículo 23 fracción II; LEEEPA artículo 20 fracción III incisos b) y c)	10	<p>0 = La propuesta de zonificación es incompatible con las UCA</p> <p>0.5 = La propuesta de zonificación, en algunos casos son incompatibles con las UCA</p> <p>1 = La propuesta de zonificación es compatible con las UCA</p>	En el caso de la UCA P4162, hay compatibilidad con uso de asentamientos humanos e infraestructura. Con respecto de la UCA F4163, no se mencionan usos condicionados ni prohibidos. En el apartado 4, Criterios del Ordenamiento Ecológico del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco se establece:
		3.1.4	La propuesta de zonificación es consistente con los lineamientos ecológicos de las UCA	CUEI artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículo 45; LGEPPA artículo 23 fracción I	10	<p>0 = Los lineamientos no están integrados en la propuesta de zonificación.</p> <p>0.5 = En algunos casos los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación.</p> <p>1 = Los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación.</p>	"En el caso de que, algunos usos de suelo y criterios no se encuentren incluidos en la descripción de las unidades de gestión ambiental expresamente prohibidos, permitidos o condicionados, se entenderá que los criterios ambientales y los usos de suelo aplicables para la realización de obras o acciones específicas, deben ser establecidas por la autoridad competente a través del instrumento de la política ambiental, consistente en la evaluación de los estudios de impacto ambiental."
		3.1.5	Relaciona la aplicación de los criterios de regulación ecológica en el proyecto de zonificación primaria o secundaria	CUEI artículos 78 B fracción VII; LGEPPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículos 22 y 23	10	<p>0 = No son considerados los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación.</p> <p>0.5 = Solo en algunos casos son considerados los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación.</p> <p>1 = Se mencionan y se desarrolla la incidencia de los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación.</p>	Debido a que ya se concluyó este procedimiento administrativo, se tiene por acreditado este criterio.
3.2	Justificación de la evaluación para planes reducidos en supuestos del Código Urbano Nueva Ley	3.2.1	Justificación de la evaluación ambiental	CUEI artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29	10	<p>0 = No presenta esta sección.</p> <p>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.</p>	Se presentó el resolutorio en materia de evaluación de impacto ambiental del proyecto y a lo largo del documento del plan parcial se hacen referencias cruzadas con los contenidos técnicos de la manifestación de impacto ambiental.
		3.2.2	Descripción de la propuesta de ordenación adoptada	CUEI artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29	10	<p>0 = No presenta esta sección.</p> <p>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.</p>	Se presenta en la página 79 la Viabilidad y eficacia de su aplicación de las medidas de mitigación y compensación derivadas del Estudio de Impacto Ambiental, Oficio SEMADET DELAN 3649/2023, con fecha del 19 de Junio del 2023.

para el caso de Jalisco artículo 234		3.2.3	Atención o las medidas de mitigación o compensación, derivados de la evaluación de impacto ambiental	CUEI artículo 86; LEEEPa artículos 28 y 29.	1.0	0 = No se mencionan los cargos urbanísticos o los propietarios derivados de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan los cargos urbanísticos o los propietarios derivados de las medidas de mitigación o compensación.
4.1	Zonificación urbana	4.1.1	Establece la clasificación de áreas o zonificación primaria	Art. 59 LGAHOTDU Art. 122 fracc VII CUEI	1.0	0 = La clasificación de áreas establecida no se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continue natural y transformado. 1 = La clasificación de áreas establecida se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continue natural y transformado. 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.
		4.1.2	Establece una zonificación secundaria	CUEI artículos 122 fracción VI y 162	1.0	0 = No declara que reglamentación instrumental la zonificación. 1 = Señala que reglamentación instrumental la zonificación indicando el menos la compatibilidad de usos y las normas de control de la urbanización y la edificación; o bien, remite a las regulaciones correspondientes.
		4.1.3	Menciona la reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación	CUEI artículos 122 fracción VIII y 150	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = La propuesta describe la jerarquía de las vías, derechos de vía, parámetros de diseño de las vías, vialidad vial y senderos peatonales accesibles.
4.2	Estructura urbana	4.3.1	Se establece la propuesta de jerarquía vial accesible	NOM-001-SEDAUT-2021	1.0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Los indicadores no contienen metas, periodicidad, medios de verificación o responsables. 1 = Los indicadores contienen metas, periodicidad, medios de verificación y responsables. 0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Se presentan plazos, sin embargo no definen la temporalidad. 1 = Se especifican temporal, de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar.
		5.1	Plan de acción	5.1.1 Presenta los indicadores de evaluación 5.1.2 Programa de acciones y plazos del plan parcial	CUEI artículo 78 B fracción V CUEI artículo 78 B fracción II	1.0 1.0
5.2	Obligaciones, responsabilidades y medios de defensa	5.2.1	Define las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos	CUEI artículo 122 fracción XI	1.0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se establecen las modalidades de aprovechamiento de predios y fincas, y las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento aplicables. 0 = No se presenta esta sección. 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.
		5.2.2	Indica los medios de defensa, quejas y denuncias	CUEI artículo 122 fracción XII	1.0	0 = No se presenta esta sección. 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.
		5.3	Instrumentación financiera	5.3.1 Política fiscal 5.3.2 Financiamiento de las acciones	CUEI artículo 122 fracción IX CUEI artículo 78 fracción III	1.0 1.0
		Elementos obligatorios en todos los casos			30.0	<p>Revisó: Oscar Morales Quiroz</p> <p>Oscar Morales Quiroz</p> <p><i>Oscar Morales Quiroz</i></p> <p>Diretor de Planeación Urbana</p>
		Elementos obligatorios en casos del CUEI artículo 234			3.0	
		Elementos no obligatorios			5.0	
		Total obligatorio obtenido			33.0	
		Total no obligatorio obtenido			5.0	
		Calificación global			100.000%	<p>De la página 80 a 94 se presentan las medidas de mitigación y compensación derivadas de la evaluación de impacto ambiental.</p>



Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Informe de revisión de la zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Comunidad Rancho Los Altos”- junio de 2024

Objeto del documento.....2

Alcance de la revisión..... 2

Hallazgos sistema de Información Geográfica..... 2

 Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco..... 2

 Capa de cobertura del suelo 2016 y 2020.....3

 Capa de frontera agrícola..... 4

 Capa de incendios forestales.....5

 Discrepancias de proyecto respecto de evaluación ambiental.....6

Observaciones a la documentación..... 7

Firmas de conformidad con la revisión..... 7



Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Objeto del documento

Este documento contiene las revisiones de congruencia territorial a partir del Sistema de Información Geográfica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Rancho Los Altos". Se compararon las capas de información entregadas a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) respecto de la cobertura forestal y la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural.

Alcance de la revisión

La revisión forma parte de la evaluación de congruencia territorial y es anexo de las hojas de evaluación (F-POT-003) que forma parte del expediente de revisión SEMADET-07-7-452-2024. Además de verificar que el contenido del instrumento tenga apego al marco legal, es una herramienta con la que esta Secretaría estandariza la calidad de las evaluaciones.

Para completar este informe se solicitó la aclaración del personal técnico del Gobierno de Tepatlán de Morelos, Jalisco, el equipo de consultores y la Procuraduría de Desarrollo Urbano. **La calidad, existencia y vigencia de la información declarada para justificar las aclaraciones son entera responsabilidad del solicitante y no fueron requeridos por esta Secretaría.** Lo anterior, debido a que no puede formar parte del dictamen "supuestos o temas que no sean materia de los instrumentos de planeación" (Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 83).

Hallazgos sistema de Información Geográfica

La revisión de la propuesta de zonificación y clasificación de áreas se llevó a cabo conforme a los instrumentos de referencia, los cuales comprenden gráficos que representan lo establecido en dichos instrumentos, junto con una descripción de los casos en los que el equipo técnico identificó inconsistencias o la información no resultaba clara.

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

Sin comentarios sobre las capas del Ordenamiento Ecológico Territorial.



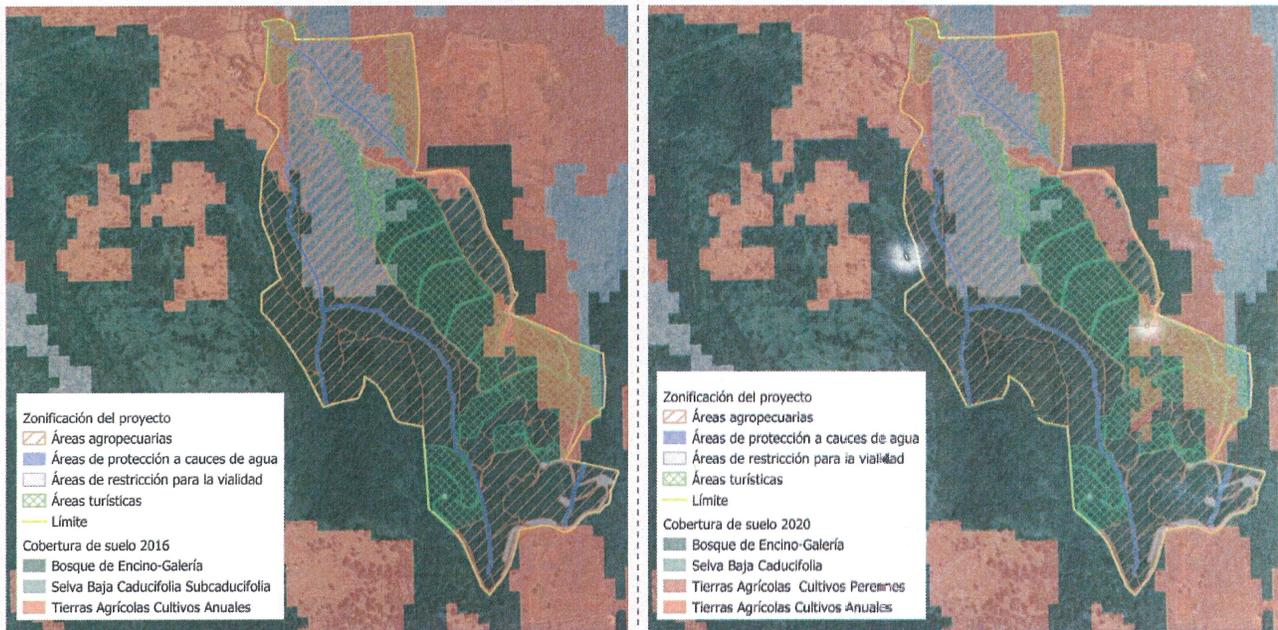
Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Capa de cobertura del suelo 2016 y 2020

Se revisó en el [Mapa Jalisco](#) la capa de cobertura del suelo en el estado de Jalisco, que considera datos del 2016, 2018 y 2020. Se muestran los resultados que inciden en el área de aplicación del PPDU.

Caso 1: Cobertura del suelo en el año 2016 y 2020.



Al comparar las capas de cobertura de suelo para los años 2016 y 2020, se observa que hubo suelo que perdió cobertura por la expansión de la frontera agrícola, El PPDU propone áreas Agropecuarias y Turísticas donde la capa de cobertura detecta suelo forestal, correspondiente principalmente a bosque y a selva baja caducifolia. Si bien el uso turístico campestre y hotelero de bajo impacto puede ser compatible con la preservación del bosque, es necesario aclarar la expansión de la frontera agrícola.

Aclaración del municipio:

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán en sesión ordinaria de 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.

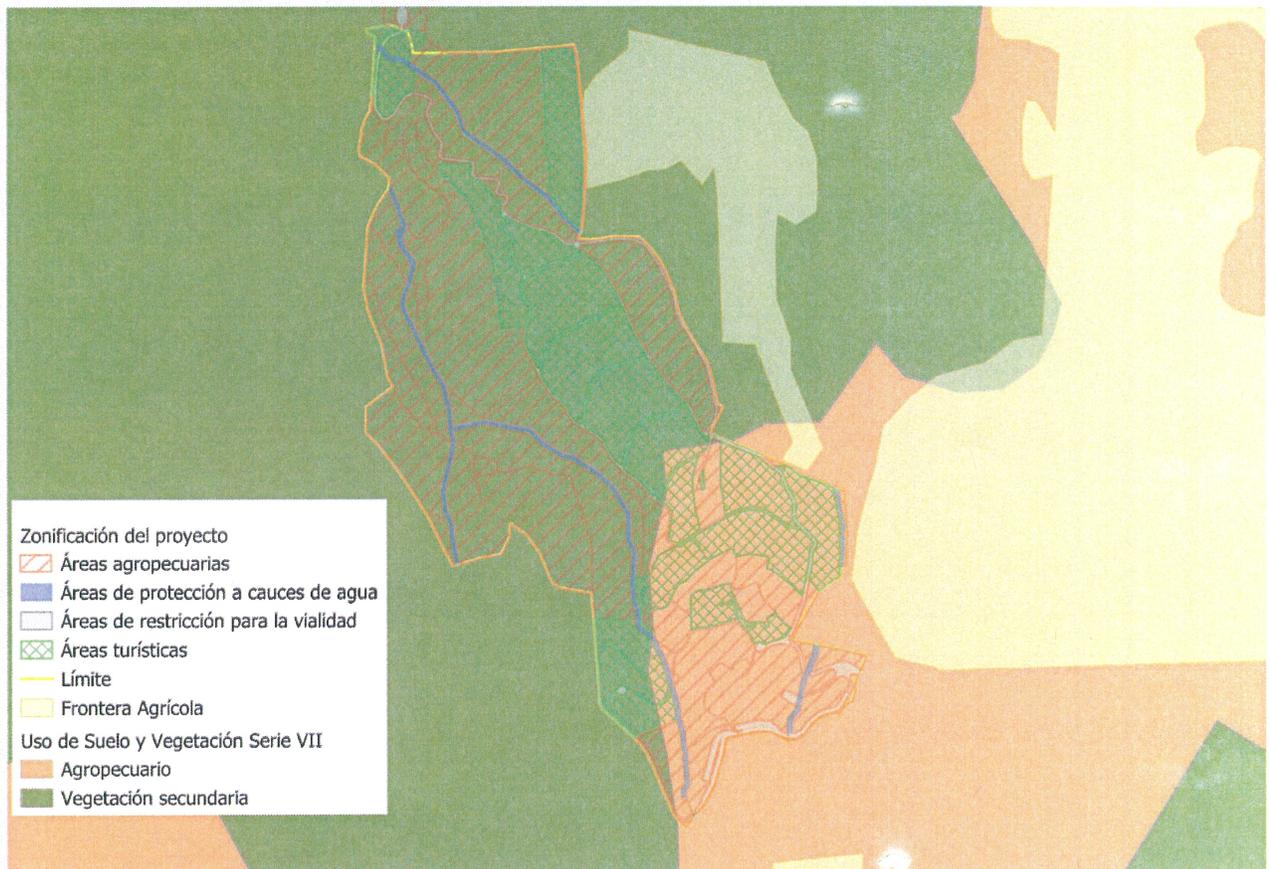


Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Capa de frontera agrícola

Caso 2: Se proponen áreas de cultivo en suelo forestal, donde la SADER no tiene registro.



La capa "Frontera Agrícola" mostrada en amarillo consiste en el registro de zonas de cultivo por parte de la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural. Es decir, se propone en la zonificación validar la expansión de la frontera agrícola aún cuando no existían esos cultivos antes de 2016, cuando se estableció la línea base de suelos forestales.

Aclaración del municipio:

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán en sesión ordinaria de 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.



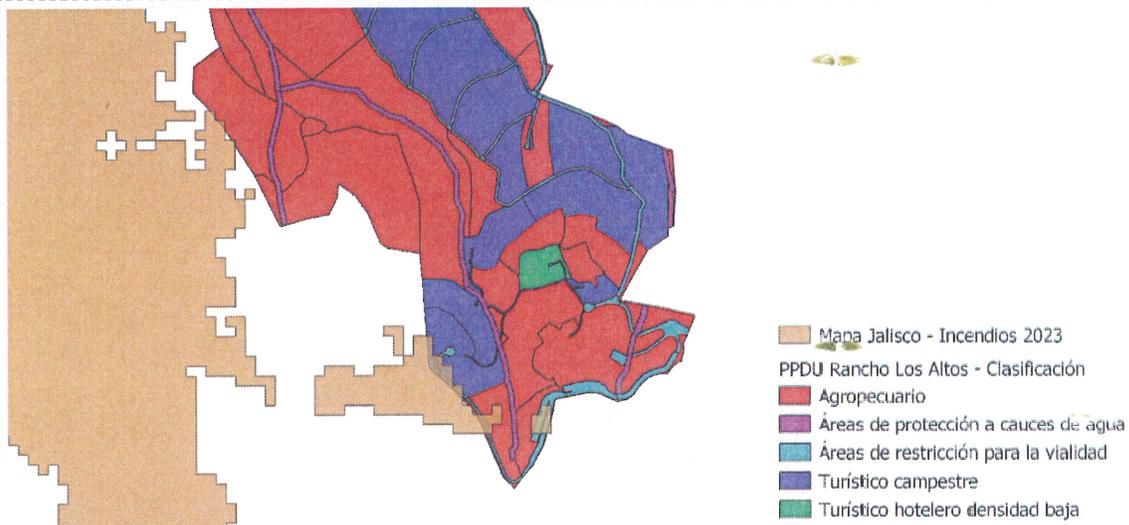
Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Capa de incendios forestales

Para el caso de los incendios forestales, se revisó en el [Mapa Jalisco](#) el Registro histórico de incendios en el estado de Jalisco, que considera datos desde el 2008 a la fecha. Al respecto, se muestran los resultados de los incendios registrados en 2023, es decir, los que inciden en el área de aplicación del PPDU.

Caso 3: Registro de incendios forestales dentro del área de aplicación del PPDU.



El PPDU propone 0.59 hectáreas que presentaron incendios forestales, de las cuales 0.18 se clasifican en Agropecuario, 0.21 en Turístico campestre y 0.20 en Restricción para la vialidad.

Aclaración del municipio:

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán en sesión ordinaria del 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.

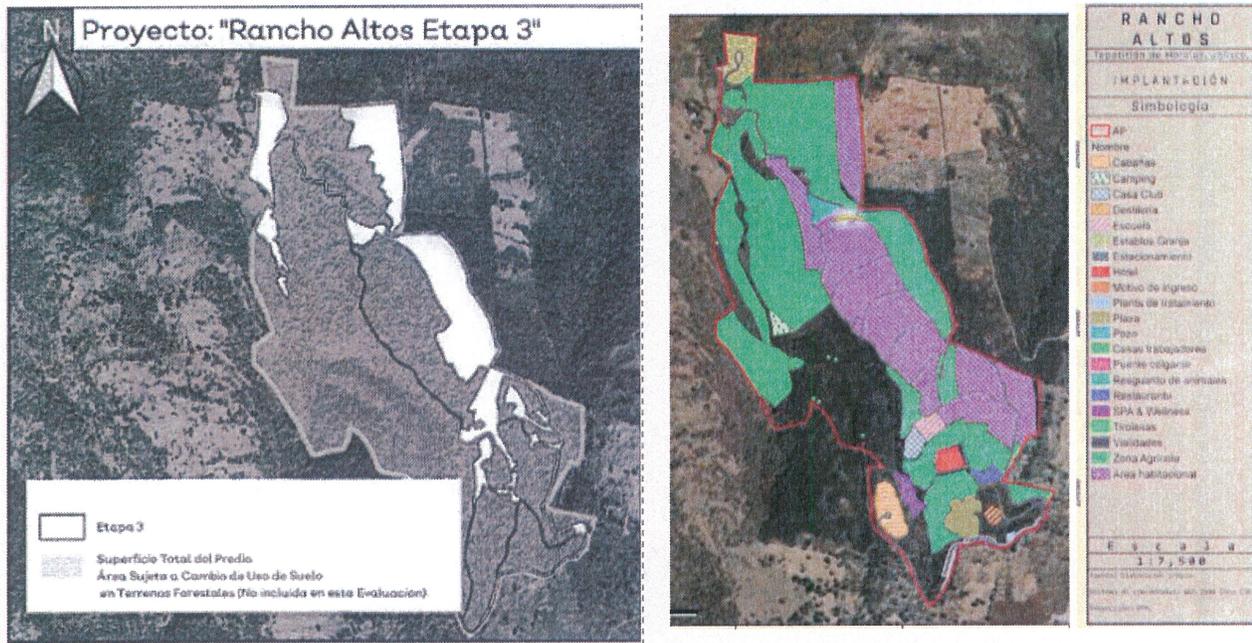


Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Discrepancias de proyecto respecto de evaluación ambiental

Caso 4: El proyecto evaluado es diferente a la propuesta de zonificación.



De acuerdo con la descripción del proyecto del considerando VI, el 02 de octubre de 2023 se solicitó modificación al proyecto para desarrollar actividades solo en 17.7 hectáreas para las obras de urbanización. No obstante, la localización de la etapa 3 del proyecto, ya evaluado, no coincide con la propuesta de zonificación del plan parcial. La aclaración va en el sentido de cerciorarse si las actividades mencionadas en la tabla del considerando VI se ocalizan fuera de las zonas forestales donde es necesario tramitar el cambio de uso de suelo.

Aclaración del municipio:

Se hicieron modificaciones a los mapas de zonificación para reclasificar el suelo de "Áreas Agropecuarias" a "Áreas Forestales". Dicho cambio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tepatlán en sesión ordinaria del 20 de junio de 2024, mediante acuerdo 1110-2021/2024.



Dirección General de Ordenamiento Territorial

Dirección de Planeación Urbana | Revisión finalizada el 24 de junio de 2024

Observaciones a la documentación

No se tuvo por presentado los mapas de diagnóstico y estratégicos en PDF como se solicita en los requisitos del trámite. No obstante, sí anexó el sistema de información geográfica. En consecuencia, no se estima necesario reintegrarlos.

Firmas de conformidad con la revisión

Dirección de Planeación Urbana	 <p>Oscar Morales Quiroz Director de Planeación Urbana</p>
Dirección General de Ordenamiento Territorial	 <p>Aldo Javier Gil Pérez Director General de Ordenamiento Territorial</p>