



22 NOV. 2023



JEFATURA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO

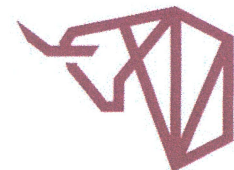
## Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Planeación Urbana y Vivienda *A Quien Corresponda*

Por medio de la presente les enviamos un saludo cordial y al mismo tiempo queremos hacer uso de nuestro derecho a participar en la consulta pública convocada por su *Consejo Municipal*, respecto del “PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO (PMDU) PARA EL MUNICIPIO DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO, MÉXICO”.

Previo a presentar nuestra solicitud, les hacemos saber la siguiente información relevante:

- Bajo escritura pública número 88,913, del 24 de diciembre de 2021 ante la Fe del Lic. Cayetano Casillas y Casillas, Notario Público 3 de esta Municipalidad, consta la compraventa en favor de mi Poderdante respecto del *Resto del predio rústico denominado “Buenavista”*, ubicado aprox. a 5 (cinco) kilómetros al sureste de esta Ciudad, con una extensión superficial de 11-77-97.79 Ha según escritura y de 11-80-58.66 Ha según cartografía Municipal. *Folio real del RPP: 5163582. Cuenta predial: R000788* (No Adeudo del 14 de Noviembre de 2023).
- Con fecha del 27 de marzo de 2023, la *Jefatura de OTU de este Municipio*, emitió respecto al mencionado predio, el *Dictamen de Usos y Destinos* con Clave: **093-001-RU/LP-AU-UP-AT-U 2023-014**, en el cual emitió para la parte del predio que se encuentra dentro del área de aplicación del *Plan de Desarrollo Urbano* el uso de suelo *Habitacional Densidad Mínima (H1)* como favorable y procedente. Así mismo, en dicho *Dictamen*, se indica que parte del predio en cuestión se encuentra fuera del área de aplicación del *Plan de Desarrollo Urbano*.
- Con fecha del 07 de agosto de 2023 presentamos una petición a la *Dirección del IMPLAN Municipal* con la intención de proporcionarnos la certeza reglamentaria y en su caso la inclusión respecto de parte del predio que omitió el *Plan de Desarrollo*, debido a los límites de zona establecidos y que no coincidieron con los límites del predio de mi Poderdante.

Así pues, considerando que actualmente no contamos con certeza respecto a la situación presentada, nuestra petición se centra en que se incluya dentro del área de estudio y de aplicación del *Plan de Desarrollo*, el Uso de suelo *Habitacional Densidad Mínima (H1)* respecto del resto del predio rústico denominado “*Buenavista*”, esto en virtud de contar con la posibilidad de proyectar un desarrollo habitacional de este tipo.





Así pues, aunado con los trabajos que ustedes realizan actualmente para la elaboración de este instrumento de planeación territorial, consideramos oportuno este momento para que sea incluida dicha modificación, en el entendido que es un proyecto totalmente compatible con los usos existentes aledaños, así como por los antecedentes presentados.

Anexamos a la presente solicitud la documentación que justifica y da sentido a lo aquí propuesto. Sin otro particular por el momento quedamos al pendiente para cualquier duda o aclaración.

---

**Juan Cristino Alcalá Romero**  
Apoderado General de  
*Administradora 1937 S.A.P.I. de C.V.*

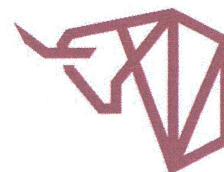
Tepatitlán de Morelos, Jal. 21 de noviembre del 2023.



**Tepatitlán  
de Morelos**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 2024

22 NOV. 2023

JEFATURA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO







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

CLAVE: 093-001-RU/LP-AU/UP-AT-U 2023-014  
EXP 5-U OTU-014/2023  
Ordenamiento Territorial y Urbano  
Dictamen de Usos y Destinos

C. JUAN CRISTINO ALCALÁ ROMERO  
APODERADO LEGAL

Por medio de la presente y en contestación a su solicitud de Dictamen de Usos y Destinos Específicos. De conformidad con el artículos 10 fracción XIX y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se emite el presente dictamen conteniendo lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

**NOMBRE DEL PROPIETARIO:** Administradora 1937 S.A. de C.V.

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Rústico denominado Buenavista, al sur de la ciudad de la Ciudad de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**SUPERFICIE:** Según Catastro Municipal 14-38-39 has y según levantamiento topográfico 13-27-48.21 has.

**DICTAMEN:**

En base a lo estipulado en el **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JALISCO**, el predio en cuestión se encuentra en las siguientes áreas: el predio en cuestión se ubica en el **ÁREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO No. 44 (RU-LP 44)**, **ÁREA DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA No. 13 (AU-UP 13)**, **ÁREA DE TRANSICIÓN No. 16 (AT-16)** y **VIALIDAD REGIONAL (VL)** Camino a Buenavista.

Parte del predio en cuestión tiene establecido como usos de suelo los siguientes: **MIXTO DE NIVEL REGIONAL (MR)**, **HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA (H1)** y **GRANJAS Y HUERTOS (GH)**, y otra parte del predio se encuentra fuera del área de aplicación del *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco*, teniendo como uso de suelo el de **RÚSTICO AGROPECUARIO (AG)**.

En virtud de lo anterior este Departamento emite dictamen **FAVORABLE y PROCEDENTE** de Usos y Destinos, para la parte del predio que se encuentra dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, para **COMERCIO Y SERVICIOS REGIONALES (CR/SR)**, **HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA (H1)**, **COMERCIO Y SERVICIOS DE NIVEL VECINAL INTENSIDAD MÍNIMA (CSV1)** y **GRANJAS Y HUERTOS (GH)**. Su siguiente paso será solicitar el dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos.

**ASÍ MISMO LE INFORMO QUE LA PRESENTE NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA REALIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, NI PREVENTA DE LOTES, EN TANTO NO OBTENGA LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE.**

ATENTAMENTE

“2023, AÑO DEL BICENTENARIO DEL NACIMIENTO DEL  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO”  
TEPATITLÁN, JAL., 27 DE MARZO DE 2023

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

**ARQ. DAVID MARTÍN DEL CAMPO PLASCENCIA**  
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

C.c.p Auditoría Superior del Estado  
C.c.p. Archivo