



El Puerto  
Que Queremos

**Lic. Sara María Chávez Medina**  
Directora de Comunicación Social

**M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez**  
Director de Planeación Urbana y Ecología

**Regidor, Lic. Gilberto Lorenzo Rodríguez**  
Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial

**C. Rodrigo Isaías Pérez Ruiz**  
**Lic. Zeferino Ramírez Colmenares**

### Presentes

El suscrito, C. Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Secretario General del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 7º de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, 61 y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los diversos 109 y 111 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito notificarles que en Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, celebrada el día 30 treinta de Octubre de 2017 dos mil diecisiete, se dio cuenta con el Dictamen emitido por las Comisiones Edilicias de Ordenamiento Territorial y Ecología, que tiene por objeto resolver la petición presentada por los Ciudadanos, Rodrigo Isaías Pérez Ruiz y el Licenciado Zeferino Ramírez Colmenares, ostentándose éste último como Presidente del Ejido Ixtapa, a efecto de que se autorice el cambio de uso de suelo a la modalidad de H4, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado Paseos Universidad, Sección Lago, ubicado en la Delegación de Ixtapa, en este municipio; para lo cual hago constar y certifico que recayó el siguiente acuerdo:

### ACUERDO N° 0455/2017

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 37 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 39 y 41 fracción XII, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, **Aprueba por Mayoría Calificada de votos**, por 15 quince a favor, 0 cero en contra y 1 una abstención, el cambio de uso de suelo a la modalidad de H4, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado Paseos Universidad, Sección Lago, ubicado en la Delegación de Ixtapa, identificado como parcela 635 Z2 P4/4 del ejido Ixtapa, en este municipio. Lo anterior, en los siguientes términos:

### **INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO P R E S E N T E S.**

Los suscritos Múicipes e Integrantes de las Comisiones Edilicias Permanentes de Ordenamiento Territorial; y Ecología, con fundamento a lo establecido por el artículo 27 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 47 fracciones III y XI, 49, 52 y 60 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, sometemos a consideración del Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen que tiene por objeto resolver la solicitud presentada por los Ciudadanos Rodrigo Isafas Pérez Ruiz y el Licenciado Zeferino Ramírez Colmenares quien éste último se ostenta en su carácter de Presidente del Ejido de Ixtapa, a través de la cual solicitan el cambio de uso de suelo a la modalidad H4, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto



## ANTECEDENTES

I.- Que tal y como ha quedado señalado en el proemio del presente, mediante atenta solicitud dirigida al Pleno del Ayuntamiento, presentada por los Ciudadanos Rodrigo Isaiás Pérez Ruiz y Zeferino Ramírez Colmenares, solicitan el cambio de uso de suelo a la modalidad H4, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado Paseos Universidad, Sección Lago, ubicado en la Delegación de Ixtapa, en este Municipio;

II.- Que en sesión ordinaria de Ayuntamiento Constitucional, celebrada el pasado 16 dieciséis de Julio del año en curso, se presentó la solicitud que se hace referencia en el párrafo que antecede, aprobándose el acuerdo edilicio número 0408/2017, a través del cual se autorizó turnar para su análisis, estudio y en su caso, posterior dictamen, a las Comisiones Edilicias Permanentes de Ordenamiento Territorial; y Ecología;

III.- Que derivada de la instrucción emitida por el órgano máximo de autoridad municipal, los integrantes de las Comisiones Edilicias que suscribimos el presente, tuvimos a bien realizar una sesión de trabajo, a efecto de analizar la procedencia o no, de la solicitud emitida por los interesados.

Que derivado del análisis, estudio, discusión y revisión de la propuesta, se concluye con la elaboración del presente dictamen, el cual se encuentra sustentado a través del siguiente apartado de:

## CONSIDERACIONES

### 1.- De la Competencia

I.- Señalar en primer término, que el asunto que nos ocupa es competente para resolver el municipio con base en lo dispuesto por el artículo 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece:

**Artículo 115.** Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

II.- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señala en su artículo 11 fracciones I y II:

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III.- La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, en su artículo 80 fracción III, dispone que:



**Artículo 80.-** Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- III. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;

**IV.-** Que en el Código Urbano del Estado de Jalisco en su numeral 10 fracciones I, XIX y XX, menciona lo siguiente:

**Artículo 10.** Son atribuciones de los Municipios:

I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;

...

XIX.- Expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;

XX.- Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras;

**V.-** La Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Estado de Jalisco, en su artículo 37 fracción XIV, funda que:

**Artículo 37.** Son obligaciones de los Ayuntamientos, las siguientes:

XIV. Formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal;

**VI.-** Que en armonía con lo anterior, las Comisiones Edilicias Permanentes de Ordenamiento Territorial; y Ecología, de conformidad a lo establecido por los artículos 27 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 52 y 60 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, tienen facultades para ejercer funciones de dictaminación sobre los asuntos pendientes y los que reciban, mismas que a continuación se transcriben:

**Artículo 52.** Además de las facultades genéricas que le competen, la comisión edilicia de ecología tendrá la atribución de impulsar campañas para la promoción de la cultura de la sustentabilidad, el control de la contaminación, el cuidado de la flora y la fauna, y el manejo adecuado de los residuos.

**Artículo 60.** Además de las facultades genéricas que le competen, la comisión edilicia de ordenamiento territorial tendrá la facultad de dictaminar todos los asuntos de competencia del Ayuntamiento, que estén relacionados con la planeación del desarrollo urbano, la ejecución de obras públicas, la imagen urbana y la constitución de reservas territoriales.

## 2.- Del Objeto

El objeto del presente dictamen tiene como finalidad resolver la solicitud presentada por los Ciudadanos Rodrigo Isafas Pérez Ruiz y el Licenciado Zeferino Ramírez Colmenares, a través de la cual solicitan el cambio de uso de suelo a la modalidad H4, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado Paseos Universidad, Sección Lago, ubicado en la Delegación de Ixtapa, en este Municipio.

### 3.- Del estudio de lo solicitado

1.- Que el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.

En ese sentido, una de las funciones primordiales de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Ayuntamiento, es la emisión de opiniones técnicas que determinan la **viabilidad de proyectos de tipo urbano**, sujetos a una evaluación de impacto ambiental o de bienes inmuebles. Estas opiniones técnicas hacen las veces de Estudios de Impacto Urbano y su propósito fundamental es **velar por el respeto hacia lo establecido en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano**.

Por lo anterior, para dar seguimiento a la petición de los promoventes, se solicitó a la Dirección de Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica correspondiente, para que los integrantes de las Comisiones Edilicias Permanentes de Ordenamiento Territorial; y Ecología, pudiéramos llevar a cabo el estudio del presente asunto y pronunciarnos al respecto.

En respuesta a lo solicitado, el Titular de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología de éste Municipio, emitió el oficio número **5644/17**, mediante el cual remite a la Comisión Edilicia Permanente de Ordenamiento Municipal la Opinión Técnica, respecto a la procedencia y vialidad de la solicitud presentada por los Ciudadanos Rodrigo Isafas Pérez Ruiz y Zeferino Ramírez Colmenares, a través de la cual solicitan el cambio de uso de suelo a la modalidad H4, dicho documento se adjunta al presente y se señala como **Anexo 01 uno**, y se destaca en los siguientes aspectos y consideraciones:

*"...Después de haber llevado a cabo el análisis de la solicitud de cambio de Densidad de la Parcela 635 Z2 P4/4 que se ubica en el Ejido de Ixtapa con una superficie de 5-73-68.75 Has, de Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U) a Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4.U), así como del Proyecto Definitivo de Urbanización. Se observa que el Predio en cuestión se encuentra colindando con una Área que se consolida como Habitacional de Densidad Alta, que asimismo según el proyecto presentado que consta de 223 Lotes con una superficie promedio de 120.00 m2.cada uno es mayor a la superficie mínima de lote de 90.00 m2 para la densidad alta solicitada y menor a la densidad actual que es de 140.00 m2; que como resultado de la densidad de viviendas permitidas en una superficie de 5-23-35.66 Has. una vez descontado las afectaciones por paso de infraestructura de CFE y por CNA por paso de un escurrimiento temporal en la Densidad Media es de 204 viviendas y para la Densidad Alta que se solicita es de 303 viviendas; que las condicionantes del Área no muestra situaciones que se afecten por densificación o elementos para la urbanización que lo impidan. Se considera procedente la Modificación de Densidad que se solicita dado que dicha zona se está consolidando con las características solicitadas y que el proyecto que se presenta favorece en los resultados a la normatividad mínima permitida una vez aplicando el cambio de Densidad..."*

Que es importante hacer mención, que en el contenido del escrito de los promoventes se señala que el núcleo ejidal de la Delegación de Ixtapa, está realizando la regularización de varias colonias del municipio, bajo el Programa de Urbanización Progresiva por Objetivo Social. Y que el proyecto denominado: "Paseos Universidad Sección Lago", cuenta con el Visto Bueno de dicha casa ejidal.

Por ello, a través del cambio de uso de suelo, se generará una acción urbanística que conlleve un objetivo social, el cual se traducirá en acciones de crecimiento ordenado, como lo es responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello los asentamientos irregulares.

Además, se atendería lo preceptuado en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece como garantía social que toda familia tenga derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como un lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin



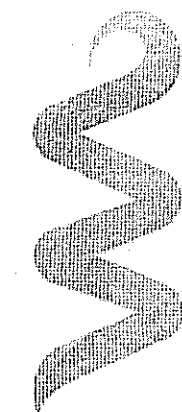
El Puerto  
Que Queremos

Calle Independencia #123,  
col. Centro. C.P. 49300

01(322) 22 32500 / 1768 000

rodavalos@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx



que sea obstáculo para su obtención la condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas y religiosas.

De la misma forma, se daría seguimiento a lo establecido por el artículo 2 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, el cual establece:

**Artículo 2.** Se considera vivienda digna y decorosa, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos, con una buena distribución que garantice a quien la habite un disfrute cómodo de ésta, con una adecuada integración social y urbana, que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Que es importante mencionar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivos primordiales entre otros: Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo.

Que por lo anterior, se hace indispensable apoyar y aprobar las medidas necesarias que permitan ordenar el crecimiento urbano y sus asentamientos humanos, cuidando que se ofrezcan viviendas dignas a nuestros habitantes y evitar con ello, la especulación que propicia el desarrollo urbano desordenado.

Una vez expuesto todo lo anterior, proponemos para su aprobación, modificación o negación los siguientes:

#### PUNTOS DE ACUERDO

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba el cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar de Densidad Media H3-U al de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado: "Paseos Universidad, Sección Lago".

El presente Acuerdo, no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto, los promotores deberán obtener **-previo cumplimiento de los requisitos establecidos-** las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Jalisco y demás normatividad vigente y aplicable.

**SEGUNDO.-** El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa de los promotores en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta. Por lo que, una vez acreditado por parte de los promotores el pago correspondiente, se instruye a la Dirección de Comunicación Social a efecto de que publique en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el presente para los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Se instruye a la Dirección de Planeación Urbana y Ecología, para que integre un expediente relativo al seguimiento del presente, para los siguientes efectos:

- A) Para que se verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás aspectos fiscales que se generan a su cargo con motivo de la aprobación del presente y;
- B) Se verifique el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador.

ATENTAMENTE, PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 15 DE OCTUBRE DE 2017, POR LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (Rúbrica) C. LIC. GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ, REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. LIC. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ, REGIDOR CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. EDELMIRA ORIZAGA RODRÍGUEZ, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; C. MTRA. MAGALY FREGOSO ORTIZ, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; C. DR. JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ PEÑA, REGIDOR CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. HOMERO MALDONADO ALBARRÁN, REGIDOR



El Puerto  
Que Queremos



Cofre Independencia #123,  
col. Centro, C.P. 48300



01 (32) 21 22 32500 / 1788 000



mdavalos@puertovallarta.gob.mx



www.puertovallarta.gob.mx





El Puerto Que Queremos

Calle Independencia #123, col. Centro, C.P. 48300

01133127 32503 / 1283000

www.ayuntamiento.vallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx

CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. BELLANNI FONG PATIÑO, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. DR. JUAN JOSÉ CUEVAS GARCÍA, REGIDOR CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. MARTHA SUSANA RODRÍGUEZ MEJÍA, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. PAULA CELINA LOMELÍ RAMÍREZ, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; (Rúbrica) C. ELISA RAMIREZ RUELAS, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL; POR LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ECOLOGÍA (Rúbrica) C. BELLANNI FONG PATIÑO, REGIDORA Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ECOLOGÍA; (Rúbrica) C. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ, REGIDOR CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ECOLOGÍA; (Rúbrica) C. PAULA CELINA LOMELÍ RAMÍREZ, REGIDORA CONSTITUCIONAL Y VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ECOLOGÍA.

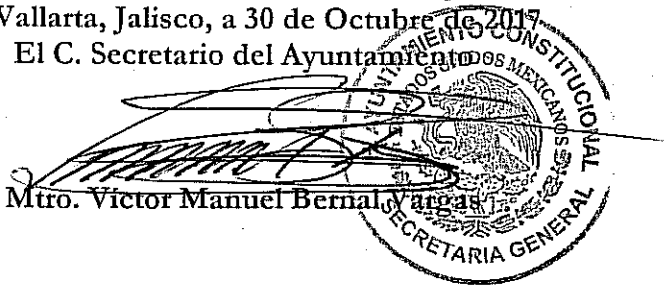
Atentamente

“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política De los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco y del Natalicio de Juan Rulfo”.

Puerto Vallarta, Jalisco, a 30 de Octubre de 2017

El C. Secretario del Ayuntamiento

Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas



C.c.p.- Archivo

PUERTO VALLA

