FOLIO 0156

FORMATO DE RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES

05/Oct/22

CONSULTA PÚBLICA
Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas

NOMBRE: Dr. Jorge Villanueva - AEBBA A.C.	
EDAD:	SEXO: F / M
DOMICILIO: Paseo de los Cocoteros No. 55	
MUNICIPIO: Bahía de Banderas	
C.P. 63735	
CORREO ELECTRÓNICO: direccion@aebba.org	
TELÉFONO: 322 22 1146	

Observación:

Anexo 5 Fojas

CCM
CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO METROPOLITANO
RECIBIDO

IMBA | CCM

SELLO

AEBBA
ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS
DE PUERTO VALLARTA Y BAHÍA DE BANDERAS A.C.

A 03 de octubre de 2022.

Dr. Jorge Ignacio Chavoya Gama
PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO METROPOLITANO
PUERTO VALLARTA - BAHÍA DE BANDERAS.

En mi carácter de presidente de la Asociación de Empresarios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas – AEBBA AC, hago entrega del documento adjunto: *Observaciones. Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas*, que se refiere al POTZMI PV-BB mismo que se encuentra actualmente en proceso de talleres y audiencias de la Consulta Pública en ambos municipios.
Solicitando atentamente su atención y revisión en cada uno de los términos y planteamientos que puntualmente observa, así como en las recomendaciones y sugerencias que propone.
Quedando atento a las consideraciones y comentarios que se deriven de la presente solicitud, en el sentido de continuar colaborando en la realización de un instrumento de planeación que realmente contribuya al desarrollo de la Zona Metropolitana Interestatal con ordenanza y visión de futuro dentro de los más claros criterios de certidumbre.

Con mis más atentos saludos,

Dr. Jorge Alberto Villanueva Hernández
PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS
DE PUERTO VALLARTA Y BAHÍA DE BANDERAS A.C.

CC.

Arq. Luis Huaracha Gutiérrez, director general del Instituto Municipal de Planeación de Bahía de Banderas – IMPLAN.
Arq. Wendy Alejandra González Beltrán, directora de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del municipio de Bahía de Banderas – Nayarit.
Arq. Adriana Guzmán Jiménez, directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del municipio de Puerto Vallarta – Jalisco.
Expediente AEBBA Comisiones // Interno.

Centro Empresarial Nuevo Vallarta, Paseo de los Cocoteros No. 55, Int. 2216, esq. Av. Las Garzas,
Nuevo Vallarta, Nayarit. C.P. 63732. Tel. (322) 22 11146.

Observaciones. Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas

1. Del texto de la convocatoria a la consulta pública[1] y el documento sometido a consulta se da a entender que es el Consejo Consultivo el que realizó el Proyecto de Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas, siendo que de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTyDU) y el Reglamento Interior de las Instancias de Coordinación de la Zona Metropolitana Inter Estatal de Puerto Vallarta – Bahía de Banderas señalan que es competencia de Comisión de Ordenamiento Metropolitano elaborar el documento que sería sometido a consulta. Se recomienda aclarar lo anterior, pues podría suponer una ilegalidad en el procedimiento de creación del Programa que lo vuelva frágil frente a impugnaciones una vez que entre en vigor. A lo menos genera inseguridad jurídica en el proceso de creación.

2. Aunque para Bahía de Banderas si se logran avances dado el retraso en su ordenación del territorio, en general lo que hace el programa es tomar los planes y programas municipales ya existentes e integrarlos en un solo documento, lo cual estimamos no es lo ideal. Su sustento en ordenamientos de inferior nivel de planeación evidencia dicha vicisitud; por supuesto, dichos ordenamientos deben tomarse en cuenta, pero como punto de partida no como sustento para la elaboración del programa.

   Los ordenamientos de inferior nivel de planeación (programas y planes municipales) tendrían que servir únicamente como antecedente del Programa Metropolitano Interestatal, pero de ninguna manera cómo una guía y menos aún copearlos; al contrario, tomando en cuenta lo señalado en dichos ordenamientos como antecedente y analizando la realidad fáctica en ambos municipios, este programa tendría que establecer la visión a futuro para la zona metropolitana y ordenar y planear en lo que le toca tomando en cuenta el presente pero con una visión hacía el futuro. Siendo en ese sentido, posteriormente los ordenamientos municipales los que se deben adecuar a este programa metropolitano, no al revés.

3. Falta de claridad en la base para establecer la zonificación primaria al existir discrepancia entre la norma jalisciense y la nayarita. De acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) en su artículo 3 se entiende por: Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

[1] Disponible en: http://implan.bahiadebanderas.gob.mx/assets/documents/zona-metropolitana/consulta-publica/convocatoria/Convocatoria%20Consejo%20Consultivo.pdf

De esto deriva la zonificación primaria, la cual es la que: Determina las áreas que integran y delimitan un centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo reservas de crecimiento, áreas no urbanizables y áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

De acuerdo con la "Guía Metodológica para la Elaboración y/o Adecuación de Programas de Zonas Metropolitanas o Conurbaciones" establece a la zonificación primaria como: la planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos, correspondiendo a la planeación fisco-ambiental a través de una zonificación primaria. Esta sienta las bases de crecimiento actual y futuro de la zona metropolitana. En esta guía también maneja áreas urbanizables, urbanizadas y no urbanizables.

Unos de los puntos a notar en la propuesta de la zonificación primaria y la propuesta de sus políticas en relación a la zonificación primaria. De acuerdo a la Guía Metodológica establecida en su página 129, la explicación en relación a las normas de ordenamiento, la descripción de estas en relación a la zonificación primaria, aunado a esto, en este mismo documento establece que las normas deben ser, el resultado de la armonización entre los instrumentos de planeación estatales y municipales. Denotando este apartado en relación a las políticas, existe la descripción de estas y ciertas zonas específicas en el territorio, sin embargo se deberían de mencionar con que usos estarán relacionados, puesto que Puerto Vallarta, toma como referencia el Código Urbano para el estado de Jalisco, en donde este especifica los usos para la zonificación primaria en su artículo 163 y para la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit establece en su artículo 92 la zonificación de sus usos de suelo.

4. El POTZMI se inscribe dentro de los criterios tradicionales de ordenamiento territorial y planeación urbana, recurriendo al paradigma racional[2] dejando pasar la oportunidad de incorporar otras modalidades de alcance global[3], que se mencionan, pero no se incluyen, donde la gestión del territorio constituya un camino para acercar la prosperidad colectiva desde un enfoque de sostenibilidad de mediano y largo aliento.

---

[2] La planificación urbana racional, es considerada el paradigma clásico dentro de la práctica urbanística moderna, el cual respondió a las necesidades en el siglo XIX y XX. Sus bases conceptuales se ubican en el positivismo científico, donde la racionalidad es el medio para entender la realidad. El espacio es comprendido desde un enfoque físico euclidiano y el papel del planificador se mueve entre la de un científico aplicado y un constructor de decisiones que intenta determinar el uso más eficiente, con el menor impacto y reduciendo la fricción en los procesos de expansión. La zonificación es la herramienta para planear y gestionar el espacio urbano. Este paradigma es el predominante en la legislación urbana y el sistema de planeación actual de México, pero no por ello es el más efectivo.

[3] Para promover el equilibrio entre cargas y beneficios en la dimensión urbana, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) ha creado 2 estrategias globales: los Objetivos de Desarrollo Sostenible (a través del Objetivo 11) y la Nueva Agenda Urbana. Por su parte, México ha desplegado iniciativas diversas para construir territorios de paz y prosperidad.

5. La experiencia empírica muestra que la mentalidad extractiva sobre el territorio[4], alentada por la dinámica turística, ha empañado los esfuerzos por acceder a un desarrollo urbano próspero y sostenible, restando valor a las capacidades territoriales de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

6. En cuanto a la zonificación, el "Área Urbanizable de Control Especial" no tiene un alcance claramente definido por lo que genera inseguridad jurídica y deja el margen abierto para la discreción o arbitrariedad de los actos públicos.

7. No se establece una verdadera estrategia de coordinación entre los municipios, se sigue considerando a cada municipio en lo individual. No se contempla la creación de verdaderos parques metropolitanos, no se sientan las bases para una coordinación para el verdadero establecimiento de centros de esparcimiento, aunado a que el "Bosque Urbano" adicional a generar una inseguridad jurídica enorme para los propietarios de las tierras así denominadas en el Programa, no cumple con el propósito pues en una vasta extensión es propiedad privada o propiedad sujeta a algún régimen agrario.

8. Los Polígonos de áreas no tiene ninguna precisión, ya que es un simple mapa, deberá de proporcionarse un cuadro de con coordenadas UTM (precisando datum y ITRF), u otro método que pueda publicarse dentro de la consulta pública, de cada una de las áreas para poder precisar las observaciones. Por lo que con el documento sometido a consulta no es posible precisar los límites de áreas para poder opinar adecuadamente y a fondo al respecto.

9. El Programa sometido a consulta no contiene ni hace referencia a procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

10. El Bosque Urbano genera una grave inseguridad jurídica pues no tiene definición en ninguna norma, se desconoce el alcance de su afectación en la propiedad privada. Se recomienda aclarar su naturaleza jurídica y sus alcances, haciendo la aclaración que si se le otorgan características similares a las de un parque urbano como zona de preservación ecológica ambiental regida por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), se estaría afectando a la propiedad privada sin respetar derecho de audiencia aunado a que se estarían decretando y regulando cuestiones esencialmente ambientales en un programa que por materia y especialidad no tiene esos alcances.

---

[4] En particular, está documentada la modificación discrecional de los instrumentos de planeación urbana (urbanismo a la carta) para favorecer la edificación de desarrollos inmobiliarios privados, generando tensiones en varios puntos de la zona metropolitana. En Puerto Vallarta, se recurrió a un mecanismo por medio del cual (y atendiendo a una interpretación ventajosa del artículo 35 del Reglamento de Zonificación del municipio de Puerto Vallarta, ahora sin vigencia) se recurrió a la presentación de Análisis Técnicos Justificativos (ATJ) para modificar las normas de control contenidas en los instrumentos normativos. Ante tal acción, no tiene sentido formular programas de ordenamiento territorial si los mecanismos vigentes son modificados arbitraria y discrecionalmente. No hay nada peor para la normativa urbanística que quebrantar las normas de control para favorecer a ciertos intereses asociados al suelo urbano, dejándose pasar la oportunidad para gestionar con sentido social los procesos de urbanización que alienten la prosperidad comunitaria.

11. La regulación de cuestiones esencialmente ambientales son materia y competencia de los programas de ordenamiento ecológico en los términos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Si bien es cierto, los planes y programas de planeación y ordenación del territorio deben tener en cuenta la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera, ello no significa que puedan regular esta materia que aunque interrelacionada tiene su propia regulación específica y sus propias entidades gubernamentales sectoriales encargadas de su ordenación y planeación.

Es decir, los ordenamientos territoriales de los asentamientos humanos (Art. 3 fr. XXVI LGAHOTyDU) deben respetar en todo momento la normatividad y el ordenamiento ambiental (legislación y tratados internacionales en materia de protección al ambiente, programas de ordenamiento ecológico, áreas naturales protegidas de los tres niveles de gobierno, etc.) lo que implica que un ordenamiento territorial no podría modificar la vocación de, por ejemplo, conservación establecida para un polígono de territorio dentro de un ordenamiento ambiental, sin embargo, ello de ninguna manera tiene el alcance opuesto, es decir, la posibilidad de establecer nuevas superficies o criterios de protección ambiental.

En resumen, la planeación y ordenación de los asentamientos humanos debe respetar la planeación y ordenación ambiental o ecológica, pero no puede pretender sustituir y menos aún invadir la esfera de ésta última. (Art. 2, fr. I y II, Art. 3 fr. XXIV, Art. 5 fr. IX, Art. 6, Art. 7 fr. IX, Art. 8 fr. V, VIII y IX, Art. 23 y ss. LEGEEPA)

En ese sentido, aunque el Programa que nos ocupa si debe observar el ordenamiento ecológico existente, no debe regular cuestiones que le corresponden al ordenamiento ecológico y que escapan del ordenamiento de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Así en particular, el reconocimiento de áreas de protección distintas a las previstas en los ordenamientos ecológicos, la creación de nuevas Unidades de Gestión Ambiental (en todo caso podría configurar o crear unidades de gestión territorial, figura completamente distinta a las UGAs) y la conformación del llamado "Bosque Urbano Metropolitano", constituyen una clara extralimitación a las facultades que tienen las autoridades al crear el programa de ordenamiento territorial metropolitano, pues pretenden en un ordenamiento claramente urbano, regular cuestiones esencialmente ambientales que corresponde regularlas un ordenamiento diverso y un conjunto de autoridades diversas especialistas o sectorizadas en la materia ambiental.

Se recomienda eliminar del ordenamiento en estudio la regulación de cuestiones estricta y esencialmente ambientales que no le corresponden a efecto de eliminar ese vicio que puede derivar en la nulidad del documento.

12. Se debió seguir un orden adecuado en la ordenanza metropolitana, en materia de riesgos, ordenamientos ecológicos, ordenamientos territoriales de asentamientos humanos, yendo de un nivel superior a un nivel inferior y ordenándose primero los atlas de riesgos, posteriormente la ordenación ecológica y finalmente la ordenación territorial de asentamientos humanos.

    Por lo que cuando menos, en primer término, se tendría que emitir el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional o Metropolitano y posteriormente el Programa aquí sometido a consulta, mismo que tendría que respetar el ecológico en los términos de la normatividad aplicable (LEGEEPA y LGAHOTyDU).

    En su defecto, se recomienda que, aunado a eliminar la regulación de cuestiones esencialmente ambientales que no le corresponden, se permita a los municipios que conforman esta zona metropolitana interestatal (cómo ambos ya están en proceso de hacerlo) que regulen en el ámbito de sus competencias la ordenación ecológica del territorio, sugiriendo que las instancias de coordinación metropolitana funjan como puente real y efectivo de coordinación para que ambos ordenamientos se realicen con la misma metodología y mismos criterios a efecto de lograr la uniformidad de ambos ordenamientos y dotar de seguridad jurídica a los habitantes metropolitanos.

AEBBA
ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS

A 03 de octubre de 2022.

Dr. Jorge Ignacio Chavoya Gama
PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO METROPOLITANO
PUERTO VALLARTA - BAHÍA DE BANDERAS.

En mi carácter de presidente de la Asociación de Empresarios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas – AEBBA AC, hago entrega del documento adjunto: *Observaciones. Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas*, que se refiere al POTZMI PV-BB mismo que se encuentra actualmente en proceso de talleres y audiencias de la Consulta Pública en ambos municipios.
Solicitando atentamente su atención y revisión en cada uno de los términos y planteamientos que puntualmente observa, así como en las recomendaciones y sugerencias que propone.
Quedando atento a las consideraciones y comentarios que se deriven de la presente solicitud, en el sentido de continuar colaborando en la realización de un instrumento de planeación que realmente contribuya al desarrollo de la Zona Metropolitana Interestatal con ordenanza y visión de futuro dentro de los más claros criterios de certidumbre.

Con mis más atentos saludos,

Dr. Jorge Alberto Villanueva Hernández
PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS
DE PUERTO VALLARTA Y BAHÍA DE BANDERAS A.C.

CC.

Arq. Luis Huaracha Gutiérrez, director general del Instituto Municipal de Planeación de Bahía de Banderas – IMPLAN.
Arq. Wendy Alejandra González Beltrán, directora de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del municipio de Bahía de Banderas – Nayarit.
Arq. Adriana Guzmán Jiménez, directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del municipio de Puerto Vallarta – Jalisco.
Expediente AEBBA Comisiones // Interno.

Observaciones. Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas

1. Del texto de la convocatoria a la consulta pública[1] y el documento sometido a consulta se da a entender que es el Consejo Consultivo el que realizó el Proyecto de Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta – Bahía de Banderas, siendo que de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTyDU) y el Reglamento Interior de las Instancias de Coordinación de la Zona Metropolitana Inter Estatal de Puerto Vallarta – Bahía de Banderas señalan que es competencia de Comisión de Ordenamiento Metropolitano elaborar el documento que sería sometido a consulta. Se recomienda aclarar lo anterior, pues podría suponer una ilegalidad en el procedimiento de creación del Programa que lo vuelva frágil frente a impugnaciones una vez que entre en vigor. A lo menos genera inseguridad jurídica en el proceso de creación.

2. Aunque para Bahía de Banderas si se logran avances dado el retraso en su ordenación del territorio, en general lo que hace el programa es tomar los planes y programas municipales ya existentes e integrarlos en un solo documento, lo cual estimamos no es lo ideal. Su sustento en ordenamientos de inferior nivel de planeación evidencia dicha vicisitud; por supuesto, dichos ordenamientos deben tomarse en cuenta, pero como punto de partida no como sustento para la elaboración del programa.

   Los ordenamientos de inferior nivel de planeación (programas y planes municipales) tendrían que servir únicamente como antecedente del Programa Metropolitano Interestatal, pero de ninguna manera cómo una guía y menos aún copearlos; al contrario, tomando en cuenta lo señalado en dichos ordenamientos como antecedente y analizando la realidad fáctica en ambos municipios, este programa tendría que establecer la visión a futuro para la zona metropolitana y ordenar y planear en lo que le toca tomando en cuenta el presente pero con una visión hacía el futuro. Siendo en ese sentido, posteriormente los ordenamientos municipales los que se deben adecuar a este programa metropolitano, no al revés.

3. Falta de claridad en la base para establecer la zonificación primaria al existir discrepancia entre la norma jalisciense y la nayarita. De acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) en su artículo 3 se entiende por: Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

[1] Disponible en: http://implan.bahiadebanderas.gob.mx/assets/documents/zona-metropolitana/consulta-publica/convocatoria/Convocatoria%20Consejo%20Consultivo.pdf

De esto deriva la zonificación primaria, la cual es la que: Determina las áreas que integran y delimitan un centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo reservas de crecimiento, áreas no urbanizables y áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

De acuerdo con la "Guía Metodológica para la Elaboración y/o Adecuación de Programas de Zonas Metropolitanas o Conurbaciones" establece a la zonificación primaria como: la planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos, correspondiendo a la planeación fisco-ambiental a través de una zonificación primaria. Esta sienta las bases de crecimiento actual y futuro de la zona metropolitana. En esta guía también maneja áreas urbanizables, urbanizadas y no urbanizables.

Unos de los puntos a notar en la propuesta de la zonificación primaria y la propuesta de sus políticas en relación a la zonificación primaria. De acuerdo a la Guía Metodológica establecida en su página 129, la explicación en relación a las normas de ordenamiento, la descripción de estas en relación a la zonificación primaria, aunado a esto, en este mismo documento establece que las normas deben ser, el resultado de la armonización entre los instrumentos de planeación estatales y municipales. Denotando este apartado en relación a las políticas, existe la descripción de estas y ciertas zonas específicas en el territorio, sin embargo se deberían de mencionar con que usos estarán relacionados, puesto que Puerto Vallarta, toma como referencia el Código Urbano para el estado de Jalisco, en donde este especifica los usos para la zonificación primaria en su artículo 163 y para la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit establece en su artículo 92 la zonificación de sus usos de suelo.

4. El POTZMI se inscribe dentro de los criterios tradicionales de ordenamiento territorial y planeación urbana, recurriendo al paradigma racional[2] dejando pasar la oportunidad de incorporar otras modalidades de alcance global[3], que se mencionan, pero no se incluyen, donde la gestión del territorio constituya un camino para acercar la prosperidad colectiva desde un enfoque de sostenibilidad de mediano y largo aliento.

---

[2] La planificación urbana racional, es considerada el paradigma clásico dentro de la práctica urbanística moderna, el cual respondió a las necesidades en el siglo XIX y XX. Sus bases conceptuales se ubican en el positivismo científico, donde la racionalidad es el medio para entender la realidad. El espacio es comprendido desde un enfoque físico euclidiano y el papel del planificador se mueve entre la de un científico aplicado y un constructor de decisiones que intenta determinar el uso más eficiente, con el menor impacto y reduciendo la fricción en los procesos de expansión. La zonificación es la herramienta para planear y gestionar el espacio urbano. Este paradigma es el predominante en la legislación urbana y el sistema de planeación actual de México, pero no por ello es el más efectivo.

[3] Para promover el equilibrio entre cargas y beneficios en la dimensión urbana, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) ha creado 2 estrategias globales: los Objetivos de Desarrollo Sostenible (a través del Objetivo 11) y la Nueva Agenda Urbana. Por su parte, México ha desplegado iniciativas diversas para construir territorios de paz y prosperidad.

5. La experiencia empírica muestra que la mentalidad extractiva sobre el territorio[4], alentada por la dinámica turística, ha empañado los esfuerzos por acceder a un desarrollo urbano próspero y sostenible, restando valor a las capacidades territoriales de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

6. En cuanto a la zonificación, el "Área Urbanizable de Control Especial" no tiene un alcance claramente definido por lo que genera inseguridad jurídica y deja el margen abierto para la discreción o arbitrariedad de los actos públicos.

7. No se establece una verdadera estrategia de coordinación entre los municipios, se sigue considerando a cada municipio en lo individual. No se contempla la creación de verdaderos parques metropolitanos, no se sientan las bases para una coordinación para el verdadero establecimiento de centros de esparcimiento, aunado a que el "Bosque Urbano" adicional a generar una inseguridad jurídica enorme para los propietarios de las tierras así denominadas en el Programa, no cumple con el propósito pues en una vasta extensión es propiedad privada o propiedad sujeta a algún régimen agrario.

8. Los Polígonos de áreas no tiene ninguna precisión, ya que es un simple mapa, deberá de proporcionarse un cuadro de con coordenadas UTM (precisando datum y ITRF), u otro método que pueda publicarse dentro de la consulta pública, de cada una de las áreas para poder precisar las observaciones. Por lo que con el documento sometido a consulta no es posible precisar los límites de áreas para poder opinar adecuadamente y a fondo al respecto.

9. El Programa sometido a consulta no contiene ni hace referencia a procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

10. El Bosque Urbano genera una grave inseguridad jurídica pues no tiene definición en ninguna norma, se desconoce el alcance de su afectación en la propiedad privada. Se recomienda aclarar su naturaleza jurídica y sus alcances, haciendo la aclaración que si se le otorgan características similares a las de un parque urbano como zona de preservación ecológica ambiental regida por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), se estaría afectando a la propiedad privada sin respetar derecho de audiencia aunado a que se estarían decretando y regulando cuestiones esencialmente ambientales en un programa que por materia y especialidad no tiene esos alcances.

---

[4] En particular, está documentada la modificación discrecional de los instrumentos de planeación urbana (urbanismo a la carta) para favorecer la edificación de desarrollos inmobiliarios privados, generando tensiones en varios puntos de la zona metropolitana. En Puerto Vallarta, se recurrió a un mecanismo por medio del cual (y atendiendo a una interpretación ventajosa del artículo 35 del Reglamento de Zonificación del municipio de Puerto Vallarta, ahora sin vigencia) se recurrió a la presentación de Análisis Técnicos Justificativos (ATJ) para modificar las normas de control contenidas en los instrumentos normativos. Ante tal acción, no tiene sentido formular programas de ordenamiento territorial si los mecanismos vigentes son modificados arbitraria y discrecionalmente. No hay nada peor para la normativa urbanística que quebrantar las normas de control para favorecer a ciertos intereses asociados al suelo urbano, dejándose pasar la oportunidad para gestionar con sentido social los procesos de urbanización que alienten la prosperidad comunitaria.

11. La regulación de cuestiones esencialmente ambientales son materia y competencia de los programas de ordenamiento ecológico en los términos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Si bien es cierto, los planes y programas de planeación y ordenación del territorio deben tener en cuenta la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera, ello no significa que puedan regular esta materia que aunque interrelacionada tiene su propia regulación específica y sus propias entidades gubernamentales sectoriales encargadas de su ordenación y planeación.

Es decir, los ordenamientos territoriales de los asentamientos humanos (Art. 3 fr. XXVI LGAHOTyDU) deben respetar en todo momento la normatividad y el ordenamiento ambiental (legislación y tratados internacionales en materia de protección al ambiente, programas de ordenamiento ecológico, áreas naturales protegidas de los tres niveles de gobierno, etc.) lo que implica que un ordenamiento territorial no podría modificar la vocación de, por ejemplo, conservación establecida para un polígono de territorio dentro de un ordenamiento ambiental, sin embargo, ello de ninguna manera tiene el alcance opuesto, es decir, la posibilidad de establecer nuevas superficies o criterios de protección ambiental.

En resumen, la planeación y ordenación de los asentamientos humanos debe respetar la planeación y ordenación ambiental o ecológica, pero no puede pretender sustituir y menos aún invadir la esfera de ésta última. (Art. 2, fr. I y II, Art. 3 fr. XXIV, Art. 5 fr. IX, Art. 6, Art. 7 fr. IX, Art. 8 fr. V, VIII y IX, Art. 23 y ss. LEGEEPA)

En ese sentido, aunque el Programa que nos ocupa si debe observar el ordenamiento ecológico existente, no debe regular cuestiones que le corresponden al ordenamiento ecológico y que escapan del ordenamiento de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Así en particular, el reconocimiento de áreas de protección distintas a las previstas en los ordenamientos ecológicos, la creación de nuevas Unidades de Gestión Ambiental (en todo caso podría configurar o crear unidades de gestión territorial, figura completamente distinta a las UGAs) y la conformación del llamado "Bosque Urbano Metropolitano", constituyen una clara extralimitación a las facultades que tienen las autoridades al crear el programa de ordenamiento territorial metropolitano, pues pretenden en un ordenamiento claramente urbano, regular cuestiones esencialmente ambientales que corresponde regularlas un ordenamiento diverso y un conjunto de autoridades diversas especialistas o sectorizadas en la materia ambiental.

Se recomienda eliminar del ordenamiento en estudio la regulación de cuestiones estricta y esencialmente ambientales que no le corresponden a efecto de eliminar ese vicio que puede derivar en la nulidad del documento.

12. Se debió seguir un orden adecuado en la ordenanza metropolitana, en materia de riesgos, ordenamientos ecológicos, ordenamientos territoriales de asentamientos humanos, yendo de un nivel superior a un nivel inferior y ordenándose primero los atlas de riesgos, posteriormente la ordenación ecológica y finalmente la ordenación territorial de asentamientos humanos.

    Por lo que cuando menos, en primer término, se tendría que emitir el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional o Metropolitano y posteriormente el Programa aquí sometido a consulta, mismo que tendría que respetar el ecológico en los términos de la normatividad aplicable (LEGEEPA y LGAHOTyDU).

    En su defecto, se recomienda que, aunado a eliminar la regulación de cuestiones esencialmente ambientales que no le corresponden, se permita a los municipios que conforman esta zona metropolitana interestatal (cómo ambos ya están en proceso de hacerlo) que regulen en el ámbito de sus competencias la ordenación ecológica del territorio, sugiriendo que las instancias de coordinación metropolitana funjan como puente real y efectivo de coordinación para que ambos ordenamientos se realicen con la misma metodología y mismos criterios a efecto de lograr la uniformidad de ambos ordenamientos y dotar de seguridad jurídica a los habitantes metropolitanos.

Visto para resolver y dar contestación a las observaciones, proposiciones o solicitudes presentadas por el **C. Jorge Alberto Villanueva Hernández,** quien manifiesta ser presidente de la Asociación de Empresarios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas A.C., respecto a la consulta pública del proyecto del **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas;** y

Resultando

1. Con fecha 15 de agosto del 2022, el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano, aprobó en la primera sesión ordinaria 2022, por unanimidad de votos, presentar a consulta pública el Proyecto de Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas, del periodo comprendido del 22 de agosto al 7 de octubre del 2022.

2. Dentro del periodo de consulta pública, fue presentada petición suscrita por el **C. Jorge Alberto Villanueva Hernández**, en la que realiza diversas observaciones.

Considerando

I.- De conformidad al artículo 40 del Reglamento Interior de las Instancias de Coordinación de la Zona Metropolitana Interestatal de "Puerto Vallarta - Bahía De Banderas", el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano cuenta con las atribuciones necesarias para resolver la petición de cuenta.

II.- Con relación al escrito presentado por el **C. Jorge Alberto Villanueva Hernández,** mediante el cual realiza diversas manifestaciones.

Una vez analizadas sus observaciones, se emite respuesta en el mismo orden planteado en su escrito:

ambientales y urbano – rural, compartidas del territorio. Como resultado de lo anterior se definieron las unidades de análisis territoriales, las unidades territoriales y la clasificación de áreas.

4. **IMPROCEDENTE**, debido a que el proyecto del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas "POTZMI PV-BB", deriva de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, contribuyendo al cambio de paradigma urbano, por medio de sus tres ejes; metrópoli articulada; metrópoli sostenible y metrópoli para los ciudadanos.

5. **IMPROCEDENTE**, ya que los alcances de este proyecto son planear y regular de manera conjunta y coordinada, el territorio de esta zona metropolitana, con el objetivo de propiciar un desarrollo equilibrado, sostenible e integral, en función a sus capacidades territoriales.

6. **PROCEDENTE**, se tomará en cuenta.

7. **IMPROCEDENTE**, ya que como se menciona anteriormente, los alcances de este proyecto son planear y regular de manera conjunta y coordinada, el territorio de esta zona metropolitana, con el objetivo de propiciar un desarrollo equilibrado, sostenible e integral, en función a sus capacidades territoriales definiendo los objetivos, estrategias y acciones de carácter metropolitano, que se implementaran de manera conjunta y coordinada entre ambos municipios.

8. **IMPROCEDENTE**, debido a que las observaciones, proposiciones o solicitudes de modificación, deben realizarse de manera concreta, clara y sucinta, tal y como lo establecen los artículos 36 fracción V de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios y 44 fracción IV de la Ley

Resuelve

Único. - Se declaran **PARCIALMENTE PROCEDENTES**, las observaciones, proposiciones o solicitudes de su interés, por los razonamientos y fundamentos señalados en el considerando II.

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

Atentamente
Bahía de Banderas, Nayarit. A 24 de octubre del 2022.

CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO METROPOLITANO

Dr. Jorge Ignacio Chavoya Gama
Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano

FOLIO 0157

FORMATO DE RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES

05/Oct/22

CONSULTA PÚBLICA
Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas

NOMBRE: Juanne Larrucea C
EDAD: 48 SEXO: F / ~~M~~
DOMICILIO: 5 de Mayo #9
Buenos Aires
MUNICIPIO: Bahía de Banderas
C.P. 63732
CORREO ELECTRÓNICO: Chamby75@hotmail.com
TELÉFONO: 322 111 0368

Observación: Anexo 6 Hojas.

IMBA | CCM

CCM
CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO METROPOLITANO
RECIBIDO

SELLO

Bahía de Banderas. Nayarit.

Asunto. -Se realiza manifestación.

Lic. Mirtha Ileana Villalvazo Amaya.
Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

At`n

C. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez.
Director del Instituto Municipal de Planeación de Bahía de Banderas, Nayarit.

C.C.P. H. CABILDO MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.

Presentes:

RICHARD TOMAS VANCIL, en mi calidad de apoderado de la persona moral denominada Promotora Prisma Internacional S. de RL lo cual acredito mediante el instrumento Publica 771. Señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle 05 de Mayo, colonia La unidad, Bucerias Nayarit; ante usted respetuosamente compadezco a exponer:

CAPÍTULO 1. AUTORIZACIONES

Autorizo para oír y recibir notificaciones, indistintamente, al señor profesionista, **Armando Caballero López**, para que impongan de su contenido, y con el debido respeto comparezco para exponer.

Por medio del presente escrito y con fundamento con el artículo 8 de la Constitución política mexicana por mi propio derecho, vengo a realizar manifestaciones en relación con la consulta pública denominada

"PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA INTERESTATAL PUERTO VALLARTA- BAHIA DE BANDERAS".

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES:

1 En primer término, manifiesto que el suscrito se conduce a la presente autoridad ejerciendo derechos de un ciudadano de este municipio y en protección de mi patrimonio personal que puede ser menoscabado o dañado, causando perjuicio de difícil reparación, al verse consumado alguna modificación al plan de desarrollo urbano, que signifique un menor aprovechamiento del uso y ocupación del suelo de mi propiedad.

2 Mencionarle que soy propietario del bien inmueble con la escritura publica numero 798 de la fe del notario publico numero 34 de la peñita de jaltemba Nayarit tambien identificada como parcela **No. 111 Z-1 P2/3,** con una superficie territorial 42,678.24**m2** (cuarenta y dos mil seiscientos setenta y ocho punto veinticuatro metros cuadrados). Con las siguientes colindancias:

- Al norte en: 71.16 mts. Colindando con parcela 99.
- Al noreste en: 10.15.mts. Colindando con parcela 100., 267.98 mts colindando con línea quebrada con laguna el quelele .
- Al sureste en: 98.01 mts. Colindando con laguna el quelele., 61.39 mts con parcela 125.
- Al suroeste en 34.39 mts. Colindando con parcela 124., 12.41 mts colindando con parcela119., 86.47 mts colindando con laguna cortada.
- Al oeste en: 148.58 mts. Colindando con laguna cortada., 92.91 mts. Con línea quebrada con parcela 106.

3 La propiedad descrita anteriormente de la cual conservo el libre uso y disfrute; se encuentra al corriente en mis contribuciones inherentes al IMPUESTO PREDIAL.

4 De igual manera, cabe hacer el señalamiento que el citado bien inmueble de mi propiedad que ha quedado ampliamente descrito en el punto número 2, ha sido objeto de diversas solicitudes de COMPATIBILIDAD URBANISTICA, recibiendo en consecuencia las CONSTANCIAS DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Mismas (LAS CONSTANCIAS DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA), han sido coincidentes en otorgar un USO DE SUELO TURISTICO **T-20.**

CONCEPTO:

T-20 DESARROLLO TURÍSTICO DENSIDAD DE 20 CUARTOS HOTELEROS POR HECTAREA.

SUP. MÍNIMA DEL LOTE: *850.00 M2,* ***No. DE VIVIENDAS/HA:*** *10 V,* ***NIVELES MÁXIMOS=****3 NIVELES,* ***C.O.S.=*** *0.25,* ***C.U.S.=****0.75,* ***ESTACIONAMIENTO:*** *1 CAJON POR CUARTO DE HOTEL,* ***RESTRICCIONES:*** *FRONTAL HACIA ELEMENTOS VIALES= 15m, LATERAL COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES O LOTE= 3m, TRASERA COLINDANTE CON LOTE= 5m,* ***USOS GENERALES:*** *PREDOMINA EL USO HABITACIONAL TURISTICO CON SERVICIO TURISTICO BASICO.*

CAPITULO 3. MANIFESTACIONES AL "PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA INTERESTATAL PUERTO VALLARTA- BAHIA DE BANDERAS".

1. Si bien, se considera que la importancia del turismo en la dinámica económica y territorial del municipio hace que su desarrollo merezca un trato diferenciado; también lo es que, **la zonificación aplica para todas las áreas de futuro desarrollo turístico de tal suerte que en prospectiva se realice un plan integral.**

En lo particular solicito que se respete el USO DE SUELO que de manera continua se le ha otorgado a mi propiedad, y que ha quedado demostrado en el capítulo de antecedentes. Si bien, el nuevo proyecto contiene diversas nomenclaturas y definiciones para describir la densidad de cada una de las áreas; no menos cierto es que los derechos reconocidos y anteriormente otorgados a favor de mi propiedad, contemplan un USO DE SUELO **T-20;** el cual he dejado descrito en líneas anteriores.

En ese tenor, si por homologación de términos, nomenclaturas, claves y demás herramientas que se utilizan en el "argot" de la sustentabilidad territorial; es que se contemplan términos novedosos como: "NO URBANIZABLE", "URBANIZABLE" "URBANIZADO" "URBANIZABLE DE CONTROL ESPECIAL". El documento sometido a consulta pública, no contiene las especificaciones de USO Y OCUPACIÓN de suelo que merecen cada uno de los términos.

2. En relación con los planos existentes en el documento sometido a consulta pública, sobre del cual realizo las presentes manifestaciones; destaco que aparentemente le asignen a mi propiedad la calidad de **"NO URBANIZABLE"**, pero sin establecer lo que eso significa en función del uso y ocupación del suelo.

Razón que me coloca en la incertidumbre jurídica para abundar más en relación con la posible afectación sobre mi patrimonio.

3. Considero importante que dentro del plan sometido a consulta se determine de manera específica la densidad de cada uno de los términos; de manera tal que se respeten los derechos adquiridos de cada zona, y como ha quedado ampliamente demostrado mi propiedad cuenta con derechos adquiridos derivados de las CONSTANCIAS DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA, en las cuales se le ha reconocido el **USO DE SUELO T-20.**

Con la totalidad de los anteriores argumentos relacionados con el programa sometido a consulta pública; solicito que se tenga a bien considerarlos previo a la resolución, aprobación y publicación del ejemplar definitivo; así también solicito me sea comunicada la proyección de uso y ocupación de suelo que se proyecta tendrá mi propiedad, donde se describa de manera puntal los alcances la misma.

Por lo antes expuesto

P I D O:

PRIMERO.- Se me tenga en tiempo y forma por hechas las manifestaciones al "PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA INTERESTATAL PUERTO VALLARTA- BAHIA DE BANDERAS".

SEGUNDO.- Se tomen en consideración mis manifestaciones y en su oportunidad se adecue a lo solicitado el "PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA INTERESTATAL PUERTO VALLARTA-BAHIA DE BANDERAS".

A T E N T A M E N T E:

A LOS 05 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2022.

RICHARD TOMAS VANCIL.

Asunto: Respuesta a observaciones, proposiciones o solicitudes presentadas durante la Consulta Pública del Proyecto del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas "POTZMI PV-BB"

Num. de Oficio: CCM/2022/0100

Visto para resolver y dar contestación a las observaciones, proposiciones o solicitudes presentadas por el **C. Richard Tomas Vancil**, quien manifiesta ser apoderado de Promotora Prisma Internacional S. de R.L., respecto a la consulta pública del Proyecto del **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas;** y

Resultando

1. Con fecha 15 de agosto del 2022, el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano, aprobó en la primera sesión ordinaria 2022, por unanimidad de votos, presentar a consulta pública el Proyecto de Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas, del periodo comprendido del 22 de agosto al 7 de octubre del 2022.

2. Dentro del periodo de consulta pública, fue presentada petición suscrita por el **C. Richard Tomas Vancil**, en la que realiza diversas observaciones.

Considerando

I.- De conformidad al artículo 40 del Reglamento Interior de las Instancias de Coordinación de la Zona Metropolitana Interestatal de "Puerto Vallarta - Bahía De Banderas", el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano cuenta con las atribuciones necesarias para resolver la petición de cuenta.

II.- Con relación al escrito presentado por el **C. Richard Tomas Vancil**, mediante el cual realiza diversas manifestaciones, que a continuación se transcriben:

> *"... En lo particular solicito que se respete el USO DE SUELO que de manera continua se le ha otorgado a mi propiedad, y que ha quedado demostrado en el capítulo de antecedentes. Si bien, el nuevo proyecto contiene diversas nomenclaturas y definiciones para describir la densidad de cada una de*