



Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
Territorio y Ciudad Sustentable
Gobierno de Puerto Vallarta, Jalisco

Informe trimestral de actividades, Q4
Septiembre - diciembre 2025.

Informe trimestral de actividades.

Según lo estipulado en el Artículo 247 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, es la dependencia responsable de la aplicación del ordenamiento territorial del Municipio, y funge como rectora para la zonificación y control de los usos de suelo, observando el Reglamento de Gestión y Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

RESUMEN

Durante el periodo Septiembre a diciembre de 2025, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se atendieron y entregaron en cumplimiento a las bases normativas en materia de Edificación y dictaminacion un total de **2,286 trámites**, de los cuales se logró la recaudación de más de **19 millones de pesos** en este trimestre.

De igual manera, se efectuaron 933 acciones, derivando de ello la implementación de procesos administrativos de control y vigilancia; se dio atención y seguimiento a 121 quejas, de las cuales derivaron en 212 actas y órdenes de visita, 64 citatorios y 30 clausuras.

De igual manera, se efectuaron 457 revisiones de los trámites para licencia de construcción, en donde se verificó que las edificaciones cumplan con lo manifestado en los trámites.

Subdirección de planeación y Desarrollo Urbano

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano cuenta con una Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano, con la Jefatura de Instrumentos Urbanos; con la Jefatura de Licencias y Edificación, de la que a su vez depende la sub jefatura de Nomenclatura; una Jefatura de Dictaminación y Urbanización; una Jefatura de Regularización; una Jefatura Inspección y Vigilancia; y una Jefatura de Área Legal.

Jefatura de Instrumentos Urbanos

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

Durante el 4to trimestre de este año, se recibió oficio de opinión técnica del proyecto “vivienda unifamiliar sierra mar” que solicita la Mtra. Rosa Jazmín coordinadora del despacho de presidencia, se atendió respuesta a oficio PMPVR/2548/2025 por parte del Arq. Luis Ernesto Munguía González solicita que cada jefatura revise los apartados correspondientes a cada dirección.

Se llevó a cabo la 2da reunión su objetivo, establecer etapas y fechas a considerar para la actualización del PMDU y sus planes parciales derivados.

Así mismo se llevó la 3era reunión PVJAL por objetivo para dar conocer los avances y trabajos efectuados por el equipo:



Se mando oficio para tipo de rodamientos proyectos estratégicos y información geoespacial a catastro.

Actividades detalladas:

1. Cartografía para el POELP (programa de ordenamiento ecológico local participativo): productos entregados: se terminaron 29 mapas solicitados. La lista incluye:
ubicación de las sedes para los talleres para la recuperación del saber local para la caracterización y diagnóstico del POELP en el municipio de Puerto Vallarta.
 - a. Mapa base del POELP para el municipio de Puerto Vallarta.
 - b. Zona de influencia hidrológica y principales ríos de Puerto Vallarta
 - c. Mapa edafológico del municipio de Puerto Vallarta
 - d. Mapa hidrológico PV.
 - e. Mapa de cuencas PV y mapa de microcuencas PV.
 - f. Mapa de temperatura del municipio de Puerto Vallarta
 - g. Anexo. Mapa climático del municipio de Puerto Vallarta
 - h. Usos de suelo y vegetación del municipio de Puerto Vallarta
 - i. Ecosistemas del municipio de Puerto Vallarta
 - j. Mapa de observación ciudadana de biodiversidad
 - k. Mapa de sitios arqueológicos Joseph Muntjoy, petroglifos
 - l. Mapa de núcleos agrarios, zonas urbanas y asentamientos humanos
 - m. Modelo de aptitud para turismo
 - n. Modelo de aptitud para ecoturismo
 - o. Modelo de aptitud para sector agrícola y ganadero



- p. Modelo de aptitud para sector pesquero y acuícola.
 - q. Modelo de aptitud para sector minero
 - r. Modelo de aptitud para sector forestal
 - s. Modelo de aptitud para conservación de recursos naturales
 - t. Modelo de conflicto entre sectores urbano y ecoturismo, agrícola, ganadero y acuícola
 - u. Modelo de conflicto entre sectores urbano y conservación
 - v. Modelo de conflicto entre sectores conservación y minero, forestal, agricultura y ganadería
 - w. Conflictos intersectoriales por contaminación, infraestructura, agua y afección a flora y fauna
 - x. Conflictos intersectoriales por cambio de uso de suelo
 - y. Conflictos intersectoriales por falta de certeza jurídica
 - z. Modelos de identificación de áreas para preservación y restauración
 - aa. Modelos de identificación de áreas para aprovechamiento sustentable
 - bb. Modelos de identificación de áreas con degradación ambiental
 - cc. Cambio en la cobertura vegetal por incremento de 1.5
 - dd. Propuesta inicial de regionalización ecológica
- (nota: 5 mapas se omitieron por falta de información).*

2. Investigación y análisis:

- a. Investigación y exposición sobre la accesibilidad en Puerto Vallarta.
- b. Elaboración de presentación: “análisis urbano reglamento de imagen e identidad de Puerto Vallarta”.
- c. Elaboración de presentación: “análisis - plan de acción accesibilidad universal”.
- d. Elaboración de un modelado del espacio público reglamentado.
- e. Reuniones virtuales del equipo de instrumentos.

Durante el mes de octubre, se realizó una reunión de las presentaciones de las normas 001/002/003/ normas oficiales mexicanas por parte del equipo de instrumentos urbanos.



- Reunión exposiciones de las NOM-SEDATU.
- Exposiciones de las NOMS-SEDATU
- Reunión con el Dr. Netzahualcóyotl para revisar temas de índice y avance del PMDU.

Actividades detalladas:

1. Investigación y elaboración de presentación de las nuevas NOMS de SEDATU.
2. Trabajos cartográficos y de planificación:
 - a. Actualización del POEL: trabajos de corrección de los mapas del POEL, ajustes a formatos y simbologías.
 - b. Nuevo mapa para el POEL: realización del mapa “cambios de uso de suelo 2010 a 2015 y 2016 a 2020” con información del POTZMI.
 - c. Realización de un mapa de tipos de acuíferos del municipio, e investigación de los estudios más recientes del nivel freático.
 - d. Creación de shapefile de la zona costera con apoyo de la zona federal marítimo terrestre ya delimitada.
3. Reunión para avance del PMDU y establecimiento del índice.
4. Reunión con proyectos estratégicos y obras públicas sobre los proyectos de intervención a vialidades en Puerto Vallarta.
5. Propuesta de implementación para urbanismo táctico.

En el mes de noviembre se llevó a cabo la segunda sesión extraordinaria del consejo municipal de desarrollo urbano.



Se envió invitaciones para panelistas macro foro de diagnóstico estratégicos (Puerto Vallarta hacia el 2050).

Se convocó a una reunión con los panelistas invitados para la logística del macro foro el día 28 de noviembre del año 2025.

Actividades Detalladas:

- Investigación y elaboración de presentación de las nuevas NOMS de SEDATU.
trabajos cartográficos y de planificación:
- a. Actualización del POEL: trabajos de corrección de los mapas del POEL, ajustes a formatos y simbologías.
 - b. Nuevo mapa para el POEL: realización del mapa “cambios de uso de suelo 2010 a 2015 y 2016 a 2020” con información del POTZMI.
 - c. Realización de un mapa de tipos de acuíferos del municipio, e investigación de los estudios más recientes del nivel freático.
 - d. Creación de shapefile de la zona costera con apoyo de la zona federal marítimo terrestre ya delimitada.
 - e. Reunión para avance del PMDU y establecimiento del índice.



Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- f. Reunión con proyectos estratégicos y obras públicas sobre los proyectos de intervención a vialidades en Puerto Vallarta.
- g. Propuesta de implementación para urbanismo táctico

Actividades detalladas:

1. Gestión y respuesta a oficios:
 - a. Respuesta al oficio SM/1149/2025.
 - b. Trabajo en respuesta al oficio di-1595-25: se mapearon todas las paradas de autobús con y sin infraestructura en el municipio, y se elaboró un documento con vínculos a Google maps street view para evaluar el estado de los para buses.
 - c. Contestación de oficio listado de colonias y delimitación de delegaciones.
 - d. Respuesta a dictamen de parcela 554 z1p4-4.
 - e. Entrega de oficios para la sesión de cabildo con el consejo municipal de desarrollo urbano.
 - f. Elaboración de opinión técnica del proyecto “condominio set living” en respuesta a SEMARNAT.
2. Trabajos cartográficos y técnicos:
 - a. Realización de mapa de la delimitación de la zona federal y las corrientes (CONAGUA) que pasan sobre un predio en avenida grandes lagos.
 - b. Recopilación de información demográfica del INEGI en shapefiles de ageb y de manzanas.
 - c. Propuesta de polígono para la delegación de mismaloya y de predio para cementerio en dicho polígono.
 - d. Actualización final del POEL: nueva actualización de todos los mapas del POEL, corrección de pequeños detalles en el formato para todos los mapas.
3. Integración de documentación e información para avances del diagnóstico del PMDU.
4. Elaboración borrador reglamento de construcción.
5. Elaboración infografía de nom-001-sedatu.
6. Elaboración de presentación de los artículos propuestos del reglamento imagen
7. Entrega de invitaciones a regidores e invitados especiales para el macro foro.
8. Recepción de información de rodamiento brindada por proyectos estratégicos.



Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Jefatura de Licencias y Edificación

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

En los meses de julio, agosto y septiembre, se atendieron y entregaron en cumplimiento a las bases normativas en materia de Edificación un total de 1,306 trámites, entre los cuales se encuentran las licencias para edificación, prorrogas, terminaciones de obra, alineamientos, reparaciones, remodelaciones, de igual manera se entregaron 576 números oficiales y 76 números provisionales de la sub jefatura de nomenclatura, teniendo una recaudación general en trámites de edificación de más de 19 millones de pesos en el cuarto trimestre del año.

Periodo	Septiembre		Octubre		Noviembre		Diciembre	
Trámite	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación
Licencia Inicial	26 \$	2,679,298.05	37 \$	2,320,017.87	20 \$	665,838.34	14 \$	974,028.26
Licencia de ampliación	9 \$	315,158.00	22 \$	748,895.82	8 \$	484,643.08	4 \$	104,255.43
Licencia de regularización	2 \$	1,150,012.31	4 \$	207,485.43	5 \$	261,282.15	6 \$	483,815.92
Cambio de proyecto	9 \$	483,177.00	6 \$	109,440.31	2 \$	288,939.58	3 \$	610,381.50
Prorrogas	3 \$	74,229.86	6 \$	664,267.21	2 \$	930,422.68	0 \$	-
Terminación de obra	7 \$	301,020.48	1 \$	7,266.12	0 \$	-	0 \$	-
Reparación y remodelación	16 \$	365,857.34	18 \$	1,280,397.03	8 \$	1,454,689.82	3 \$	356,291.58
Bardeo	8 \$	49,076.80	11 \$	464,426.96	3 \$	10,647.28	1 \$	2,677.00
Demolición	7 \$	380,949.97	3 \$	218,741.49	0 \$	-	3 \$	82,065.47
Movimiento de tierra	0 \$	-	0 \$	-	3 \$	26,869.65	0 \$	-
Reanudación	7 \$	-	0 \$	-	3 \$	-	0 \$	-
Ruptura	7 \$	81,915.60	0 \$	-	2 \$	39,631.50	0 \$	-
Suspensión	3 \$	-	2 \$	-	3 \$	-	0 \$	-
Alineamientos	55 \$	15,776.90	24 \$	30,260.24	37 \$	25,240.00	36 \$	2,760.46
Número oficial	174 \$	105,377.97	134 \$	62,612.92	173 \$	64,912.00	95 \$	14,040.64
Cambio de losa	2 \$	156,506.03	1 \$	82,647.60	1 \$	15,763.55	2 \$	65,922.62
PDU	0 \$	-	0 \$	-	0 \$	-	0 \$	-
Número provisional	21 \$	-	23 \$	-	32 \$	-	0 \$	-
TOTAL	356	\$ 6,158,356.31	292	\$ 6,196,459.00	302	\$ 4,268,879.63	356	\$ 2,696,238.88

Jefatura de Dictaminación y Urbanización

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

De igual manera, en la jefatura de dictaminación se emitieron 980 trámites, de los cuales 286 corresponden dictámenes para la compatibilidad de comercio, 395 dictámenes de trazos, usos y destinos, 17 sub divisiones, 19 régimen de condominio y 21 dictámenes de uso de suelo y 242 dictamen definitivo favorable para el trámite de licencias de construcción.

Periodo	Septiembre		Octubre		Noviembre		Diciembre	
Trámite	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación	Cantidad	Recaudación
Compatibilidad de comercio	97 \$	6,364.00	111 \$	4,985.00	63 \$	2,580.00	15 \$	172.00
Sub divisiones	3 \$	-	8 \$	-	3 \$	-	3 \$	-
Régimen de condominio	3 \$	-	1 \$	65,583.43	8 \$	17,335.00	7 \$	-
Dictamen definitivo favorable	75 \$	-	71 \$	-	61 \$	-	35 \$	-
Dictamen de trazos, usos y destinos	83 \$	134,698.00	152 \$	90,046.00	106 \$	66,952.00	54 \$	17,975.00
Dictamen TUD de urbanización	0 \$	-	0 \$	-	0 \$	-	0 \$	-
Dictamen de usos de suelo	6 \$	12,120.00	11 \$	-	2 \$	-	2 \$	-
TOTAL	267	\$ 153,182.00	354	\$ 160,614.43	243	\$ 86,867.00	116	\$ 18,147.00

Jefatura de Regularización

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

Durante los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre se realizaron las siguientes actividades:

Se aprobaron los estudios, análisis y resolución de las colonias y aprobación para solicitar los dictámenes por parte de PRODEUR de las colonias:

- Los arcos
- Ojo de agua III
- Valle del Colorado
- Vista Golf
- Vista Hermosa.

Se enviaron a pago de créditos fiscales las colonias:

- Aeropuerto
- Campestre cañadas
- El aguacate
- Prados de la Higuera

Se registraron 20 títulos de propiedad en Registro Público de la Propiedad.

Se realizaron mesas de trabajo en las cuales se realizaron las siguientes actividades:

- Aprobación para actualizar los convenios de obras faltantes de las colonias, aeropuerto, ampliación San José, Campestre cañadas y prados de la higuera.
- Aprobación para expedir los títulos de propiedad de las colonias que tuvieron convenio con INSUS:
 - Ampliación volcanes: 40
 - Brisas del pacífico II: 30
 - Campestre cañadas: 24
 - Campestre San Nicolás: 14
 - Ampliación 1º de mayo: 3
 - Vista Bahía: 4
- Colonias para Regularizar:
 - Ampliación colinas del bosque
 - Colinas del bosque
 - Colinas del bosque II
 - Chula Vista
 - El aguacate
 - El mirador
 - La parota.
- Se revisaron los siguientes proyectos:
 - Ampliación San José
 - El mirador
 - Real Palmar
 - Ricardo Flores Magón



Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

En el mes de diciembre se realizaron las siguientes actividades:

Sesión de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR).

- Se presento solicitud del inicio del procedimiento de regularización, del predio individual de la base de protección civil del estado.
- Se solicito el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales de la base de protección civil del estado, para dar inicio al procedimiento de regularización

Se aprobaron 90 dictámenes de titularidad de la colonia los agaves, para dar inicio al proceso de titulación

- Se solicito la publicación en estrados del listado de los 90 dictámenes de titularidad, así como la publicación en gaceta

Se aprobó el dictamen favorable del proyecto definitivo de urbanización del asentamiento humano el mirador

- Se hizo la revisión del proyecto definitivo y se subsanaron observaciones

Aprobación de la resolución administrativa para promover ante el pleno del ayuntamiento, la regularización formal de los asentamientos humanos:

- Ampliación colinas del bosque
- Colinas del bosque
- Colinas del bosque II.
- Chula vista
- El aguacate
- El mirador
- La parota

Jefatura Inspección y Vigilancia

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

En relación al Control y vigilancia de permisos de construcción vigentes y supervisar los trabajos realizados conforme a lo autorizado, se efectuaron 933 acciones, derivando de ello la implementación de procesos administrativos de control y vigilancia; se dio atención y seguimiento a 121 quejas, de las cuales derivaron en 212 actas y órdenes de visita, 64 citatorios y 30 clausuras.

De igual manera, se efectuaron 457 revisiones de los trámites para licencia de construcción, en donde se verifico que las edificaciones cumplan con lo manifestado en los trámites.

Actividad	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Citatorios	27	19	14	4
Revisión de trámites	119	121	100	207
Quejas	70	31	17	3
Clausuras	12	2	14	2
Actas y órdenes de visita	70	53	56	33
Autoconstrucciones	3	7	3	6
TOTAL	301	233	204	255

Cabe mencionar que los domicilios de las obras de gran magnitud que se han clausurado por falta de medidas de seguridad y cambio de proyecto no manifestado en esta dirección fueron:
Clausura del mes de Julio por cambio de proyecto y falta de medidas de seguridad. Calle:



Miramar # 805, Colonia: el cerro.



Calle: Bolivia #1152 Col. 5 de diciembre





Calle: Francisco Villa #475 Colonia Versalles



Calle: Malecón s/n Colonia Emiliano zapata



Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Jefatura de Área Legal

Según lo estipulado en el Artículo 248 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, durante el periodo se realizaron las siguientes actividades:

El área jurídica de esta dirección se encarga de dar respuesta en tiempo y forma a los diversos recursos y solicitudes turnadas por el área de transparencia, así como dependencias internas y peticiones ciudadanas que ingresa por el área de dirección, de los cuales se dio contestación a 439 solicitudes de información durante el 4to trimestre de este año, el cual se desprende lo siguiente:

Actividad	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Transparencia	19	16	29	14
Jurídico	15	22	14	3
Ciudadanos	35	40	22	11
Fiscalía	3	4	4	0
IMSS	7	6	0	0
Sindicatura	4	3	4	2
Tesorería	0	0	1	0
Despacho del Alcalde	3	8	6	8
Junta de consiliacion y Arbitraje	0	1	0	0
Derechos Humanos	1	0	1	0
Secretaría general	8	19	10	3
Subdivisiones terminadas	4	8	3	1
Subdivisiones en proceso	8	8	34	12
Obras públicas	0	4	0	0
Proyectos estratégicos	0	1	1	0
Juzgado Municipal	1	2	1	4
Prodeur	0	1	0	0
TOTAL	108	143	130	58