



Arq. Luis Ernesto Munguía González

Presidente Municipal

Mtro. Jorge Alberto Balderas Betancourt

Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Lic. Juan Carlos Peralta Cabrales

Director de Comunicaciones

Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas

Regidor Municipal

P r e s e n t e .

El suscrito, C. Abogado José Juan Velázquez Hernández, 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, 4° 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 149 y 153 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito notificarle que en Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, celebrada el día 14 catorce de Marzo del 2025 dos mil veinticinco, se dio cuenta con la Iniciativa de Ordenamiento Municipal presentada por el Regidor, Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, la cual tiene por objeto autorizar la rectificación del uso de suelo del lote número 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, contemplado con un uso de suelo EVA (Espacios Verdes y Abiertos), en el vigente Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 1, que fuera publicado en la Gaceta Municipal Año 3, Número 18/Extraordinaria, Tomo 02, de fecha 24 de Diciembre de 2020. Solicitándose su rectificación y reclasificación a su equivalente CS2 (Comercial de Servicios Bajo) por corresponder al contexto Inmediato y usos de suelo de los predios colindantes; Para lo cual hago constar y certifico que recayó el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 130/2025

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 37 fracciones II y XIV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 52 y 53 fracción III, del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, **Aprueba por Mayoría Calificada de Votos**, por 14 catorce a favor, 0 cero en contra y 0 cero abstenciones, la rectificación del uso de suelo del lote número 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, contemplado con un uso de suelo EVA (Espacios Verdes y Abiertos), en el vigente Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 1, que fuera publicado en la Gaceta Municipal Año 3, Número 18/Extraordinaria, Tomo 02, de fecha 24 de Diciembre de 2020. Solicitándose su rectificación y reclasificación a su equivalente CS2 (Comercial de Servicios Bajo) por corresponder al contexto Inmediato y usos de suelo de los predios colindantes. Lo anterior, de conformidad a la iniciativa planteada y aprobada en los siguientes términos:

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. PRESENTE

El que suscribe, **Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas**, en mi carácter de integrante de la Comisión Edilicia Permanente de Planeación de la Ciudad, Obra Pública y Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, y en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 41 fracción II y 50 fracción I, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 124 y 125, del Reglamento del Gobierno



Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, comparezco ante este órgano máximo de Gobierno a efecto de someter a su consideración la siguiente:

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL:

Que tiene por objeto autorizar la rectificación del uso de suelo del lote número 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, contemplado con un uso de suelo EVA (Espacios Verdes y Abiertos), en el vigente Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 1, que fuera publicado en la Gaceta Municipal Año 3, Número 18/Extraordinaria, Tomo 02, de fecha 24 de Diciembre de 2020. Solicitándose su rectificación y reclasificación a su equivalente CS2 (Comercial de Servicios Bajo) por corresponder al contexto Inmediato y usos de suelo de los predios colindantes. Ofreciendo para ello los siguientes

ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- I. Mediante acuerdo edilicio 384/2020, emitido en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el 16 de Diciembre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, autorizó la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos Urbanos, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, "El Colorado" y "Las Palmas, mismos que fueron publicados y registrados ante la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco el día 23 de abril del 2020.
- II. Es el caso que en la actualización del Distrito Urbano 1, se estableció una clasificación de uso de suelo EVA (Espacios Verdes y Abiertos) para el lote 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, mismo que cuenta con una superficie de aproximadamente 10,060.59 m², situado sobre la Avenida Revolución (reconocida como una vialidad secundaria por el propio Plan del Distrito Urbano 1 aprobado el 16 de Diciembre de 2020).
- III. Como efecto de la actualización del Distrito Urbano 1, aprobada por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el 16 de Diciembre de 2020 y su correspondiente entrada en vigor, se advierte una afectación al propietario del lote de terreno 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, toda vez que previo a la actualización del multicitado instrumento de planeación, el lote materia de la presente iniciativa a que nos hemos referido, contaba con un uso de suelo MR4 (Mixto Regional de Intensidad Alta), tal y como se observa en la aprobación del Plan Parcial del Distrito Urbano 1, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta en sesión ordinaria celebrada el 26 de septiembre del 2018, mediante acuerdo edilicio 0618/2018, publicado en la gaceta municipal en la fecha 26 de septiembre del 2018, año 3, número 23, y registrado ante la unidad departamental del registro público de la propiedad y de comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, el 18 de Enero de 2019.
- IV. Es por lo anterior, que el Ciudadano Ludgerio López Amaral en su carácter de propietario del lote 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, promovió el día 28 de Enero de 2025, una solicitud dirigida al Ing. Jorge Alberto Balderas Betancourt, Director de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, para la rectificación de la clasificación del uso de suelo del lote de terreno anteriormente descrito, por el uso de suelo equivalente CS2 (Comercial de Servicios Bajo), por considerar que es la clasificación que le corresponde de acuerdo al contexto Inmediato y predios colindantes.
- V. En seguimiento y atención a lo solicitado por el Ciudadano Ludgerio López Amaral, propietario del lote 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, carácter debidamente reconocido en virtud de los documentos acompañados a su escrito presentado el día 28 de Enero de 2025 referido en el punto que antecede, el titular de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con fecha 19





de Febrero de 2025, emitió mediante oficio DOTDU/JDU/483/2025 una ficha técnica en relación al análisis de la rectificación del uso de suelo solicitado, en la cual plantea como **CONCLUSIÓN:**

“• Se recomienda la Rectificación del uso de suelo del predio, de EVA (Espacios Verdes y Abiertos) a CS2 (Comercio y de Servicio Bajo), a manera de subsanar y considerándose un error involuntario sustentado a lo siguiente:

- 1. La antigüedad y firmeza del documento de propiedad (más de 5 años, hecho consumado).*
- 2. La ubicación estratégica sobre Av. Revolución, considerada vialidad secundaria.*
- 3. La coherencia con el contexto inmediato y las características de los predios aledaños, que indican un uso de suelo orientado al comercio y servicios de baja intensidad.”*

- VI.** De conformidad al artículo 37 fracción XIV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, corresponde a este Ayuntamiento, formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos que dispongan los ordenamientos aplicables, los cuales deberán aplicarse 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.
- VII.** En este sentido, el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 10 fracción I, establece como atribución del Municipio el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven.
- VIII.** Por su parte, el artículo 53 en sus fracciones IX y X, del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, considera como ordenamientos municipales a los instrumentos jurídicos que regulen el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, así como al Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza de Puerto Vallarta, Jalisco; los Planes o Programas Especiales o Sectoriales y los instrumentos rectores de planeación estratégica para el desarrollo local y sostenible que de él deriven.

La presente Iniciativa de Ordenamiento Municipal, se encuentra sustentada en el siguiente:

MARCO NORMATIVO:

- I.-** De conformidad al artículo 115 fracción II, de la Constitución Federal establece que los Ayuntamientos tienen la facultad para aprobar de acuerdo a las leyes en materia municipal que deberán expedir las Legislaturas de los Estados, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- II.-** En concordancia con lo anterior, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, en su artículo 77 fracción II, igualmente señala que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones con el objeto de organizar la administración pública municipal; regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
- III.-** De igual forma, en congruencia con la normatividad ya señalada, la fracción II del artículo 37, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, establece como una obligación del Ayuntamiento la aprobación y aplicación de reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que organicen la administración pública



**Puerto
Vallarta**

**Secretaría
General**

municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de competencia municipal.

- IV.- Que como parte de las obligaciones que corresponden al Ayuntamiento de conformidad al artículo 37, fracción XIV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se encuentra la de 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 correspondientes, los cuales son necesarios y aplicables en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a su consideración los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO: El Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, autoriza la adecuación y rectificación del uso de suelo del lote número 1, de la manzana 340 de la Zona 5, ubicado en la Población de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, contemplado en el vigente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 1, publicado en la Gaceta Municipal Año 3, Número 18/Extraordinaria, Tomo 02, de fecha 24 de Diciembre de 2020, con un uso de suelo EVA (Espacios Verdes y Abiertos), aprobándose su reclasificación equivalente de CS2 (Comercial de Servicios Bajo), por corresponder al contexto Inmediato y usos de suelo de los predios colindantes, conforme a los antecedentes, consideraciones y fundamentos legales que se exponen.

SEGUNDO: El Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta Jalisco, ordena la publicación del presente ordenamiento municipal en la Gaceta Municipal, medio de comunicación oficial de este órgano de gobierno. Aprobándose en caso de ser necesario, la emisión de una edición extraordinaria de conformidad con el artículo 13 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco. Instruyéndose para su ejecución y seguimiento al Secretario General y Director de Comunicaciones del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

TERCERO.- Se instruye al Titular de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para todos los efectos legales que en su caso correspondan, contemplándose el cambio de uso de suelo aquí autorizado.

Atentamente. Puerto Vallarta, Jalisco, a 14 de Marzo de 2025. (Rúbrica) Regidor, Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Colegiado de la Comisión Edilicia Permanente de Planeación de la Ciudad, Obra Pública y Ordenamiento Territorial.

Notifíquese.-

ATENTAMENTE
Puerto Vallarta, Jalisco; a 14 de Marzo del 2025



Abg. José Juan Velázquez Hernández
Secretario General



C.o.p.- Archivo.