

Secretaría General
Pleno 0382/2025
Punto 6.7
Notificación de Sesión
Ordinaria del H.
Ayuntamiento de
fecha 12 de Noviembre
de 2025

Arq. Luis Ernesto Munguía González

Presidente Municipal

Méd. José Francisco Sánchez Peña

Síndico Municipal

Arq. José Domingo Valdés Aguilar

Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

C. Rita Melchor

Presente.

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, 4º de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, 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 permite notificarle que en Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, celebrada el día 12 de Noviembre de 2025 dos mil veinticinco, se dio cuenta con el Dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Gobernación y la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, que resuelve la Iniciativa de Acuerdo Edilicio, Número 0362/2025 presentada por el Presidente Municipal Arq. Luis Ernesto Munguía González, que tiene por objeto atender la solicitud presentada por la C. Rita Melchor, relativa a la rectificación de la delimitación y reclasificación del uso de suelo de su predio ubicado en la Parcela 554 Z1P4/4, dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 1” implementado en el 2020. Para lo cual hago constar y certifico que recayó el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 0375/2025

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 52 y 55 fracción XIV, del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, **Aprueba por Mayoría Simple de votos**, por 16 dieciséis a favor, 0 cero en contra y 0 cero abstenciones, instruir a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en coordinación con las demás instancias competentes, para que, en el marco del proceso de revisión y actualización de los Planes Parciales de los Distritos Urbanos de Puerto Vallarta, se analice técnicamente la delimitación del predio identificado en la solicitud, su régimen de propiedad y la congruencia del uso de suelo actual con la vocación real y jurídica del inmueble, considerando los elementos aportados por la solicitud ciudadana referida en el presente Dictamen, recibida el día 27 de octubre de 2025. Lo anterior, de conformidad al Dictamen planteado y aprobado en los siguientes términos

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA

PRESENTE

Quienes suscribimos; integrantes de las **Comisión Edilicia de Gobernación y la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial**; con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 y 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 27, 37, 38, 40 y 41 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; fracción II y XXI del artículo 71, 77, 80, 99 y 132 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco; así como en las demás disposiciones normativas aplicables, nos permitimos someter a la consideración de este órgano de gobierno municipal el presente

I. DICTAMEN

Que resuelve la Iniciativa de Acuerdo Edilicio, Número 0362/2025 presentada por el Presidente Municipal Arq. Luis Ernesto Munguía González, que tiene por objeto atender la solicitud presentada por la C. Rita Melchor, relativa a la rectificación de la delimitación y reclasificación del uso de suelo de su predio ubicado en la Parcela 554 Z1P4/4, dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" implementado en el 2020.

II. ANTECEDENTES

1. El día 27 de octubre de 2025, la ciudadana Rita Melchor, en su carácter de propietaria del predio identificado con la cuenta catastral 138220-U, presentó un comunicado dirigido al H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a través del cual formula una solicitud para que se modifique el uso de suelo asignado a su propiedad en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1".
2. En fecha 5 de noviembre de 2025, el Presidente Municipal Constitucional de Puerto Vallarta, Luis Ernesto Munguía González, presentó en el Pleno del Ayuntamiento una iniciativa de Acuerdo con número 0362/2025, mediante la cual expuso el contenido de la solicitud realizada por la ciudadana Rita Melchor, relativa a la rectificación de la delimitación y la reclasificación del uso de suelo de su predio en la Parcela 554 Z1P4/4, mismo que figura dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1", publicado en 2020.
3. Dicha iniciativa fue turnada para estudio, análisis y dictaminación conjunta a las Comisiones Edilicias de Gobernación y de Planeación de la Ciudad, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.
4. El escrito presentado por el Presidente Municipal se sustentó en la documentación que la ciudadana hizo llegar al Ayuntamiento, consistente información catastral, antecedentes de uso de suelo, y diferentes elementos y argumentos que en su conjunto, buscan evidenciar inconsistencias en la clasificación y delimitación del predio dentro del Plan Parcial 2020.
5. Asimismo, para el análisis de la iniciativa, se celebró en sesión conjunta de la Comisión Edilicia de Gobernación y la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obra Pública y Ordenamiento Territorial, el día 10 de noviembre de 2025, en el Salón de Cabildo de la Presidencia Municipal de Puerto Vallarta, conforme a la convocatoria emitida para tal efecto.

III. CONTENIDO DE LA SOLICITUD

La ciudadana Rita Melchor, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en Domicilio Conocido, S/N, Parcela 554 Z1P4/4, Distrito Industrial con cuenta catastral 138220-U, Clave Catastral 0001-005-640-00004-00-0000, con una superficie de 41, 235.99 m², solicita al H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta la modificación del uso de suelo asignado a su predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1", publicado el 24 de diciembre de 2020. De manera concreta, solicita que se restituya el uso de suelo "Servicios a la Industria" (clave SI-1 o SI-2), tal como se había reconocido en instrumentos urbanísticos anteriores (2006 y 2018), y que se reconozca el régimen jurídico de propiedad privada de su predio, cuya delimitación ha sido debidamente acreditada ante las autoridades catastrales y registrales.

La ciudadana argumenta que en la versión más reciente del citado plan parcial, su inmueble fue clasificado como "Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos" (clave RIS-1) sin sustento técnico ni jurídico, lo cual resulta, desde su postura, incongruente con la realidad física del terreno, ya que no se ubica en él ninguna instalación pública relacionada con el suministro de agua ni otro servicio público, y dicha reclasificación le impide legítimamente disponer del predio conforme a su vocación industrial y privada.

En respaldo a su petición, se adjuntan el contenido de la iniciativa **que tiene por objeto resolver la solicitud presentada por la C. Rita Melchor, relativa a la rectificación de la delimitación y reclasificación del uso de suelo de su predio ubicado en la parcela 554 Z1P4/4, dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" implementado en el 2020**, formando parte del expediente turnado a las comisiones edilicias para su análisis y valoración:

Oficio: PMPVR-3080-2025

Asunto: El que se indica

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
PUERTO VALLARTA, JALISCO.-**

El que suscribe C. Luis Ernesto Munguía González, en mi carácter de Presidente Municipal constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 40, 41 y 47 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y 124, 127, 135 y 136 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta Jalisco. Me permito presentar ante ustedes la siguiente

Iniciativa de Acuerdo de Ayuntamiento

Que tiene por objeto resolver la solicitud presentada por la C. Rita Melchor, relativa a la rectificación de la delimitación y reclasificación del uso de suelo de su predio ubicado en la parcela 554 Z1P4/4, dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" implementado en el 2020, bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El día 27 de octubre de 2025, la ciudadana Rita Melchor), en su carácter de propietaria del predio identificado con la cuenta catastral 138220-U, presentó un comunicado dirigido al H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a través del cual formula una solicitud para que se modifique el uso de suelo asignado a su propiedad en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1".

En su solicitud, la ciudadana manifiesta ser legítima propietaria del inmueble ubicado en la parcela 554 Z1P4/4, con superficie de 41,235.99 m², localizado en la colonia distrito industrial de la Delegación las Juntas, mismo que acredita mediante título de propiedad y certificación catastral expedidos por las autoridades competentes.

La ciudadana señala que, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, publicado el 13 de diciembre de 2006, su predio contaba con uso de suelo "Servicios a la Industria y al Comercio" (clave SI-1), lo que fue confirmado posteriormente en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito 1", aprobado el 26 de septiembre de 2018, donde su predio fue clasificado como "Servicios a la Industria" (SI-2), en congruencia con el entorno urbano y la delimitación catastral.

Sin embargo, refiere que en la versión actualizada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1", publicada el 24 de diciembre de 2020, su predio fue reclasificado de manera arbitraria con el uso de suelo "Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos" (clave RIS-1), sin que exista justificación técnica ni jurídica que fundamente dicha modificación, pues el inmueble no se localiza instalación alguna relacionada con el abastecimiento de agua potable u otra infraestructura pública.

Argumenta, además, que dicha modificación no sólo afecta el uso de suelo permitido, sino también altera la delimitación y el régimen jurídico de tenencia de la tierra, aludiendo que su predio fue identificado como de uso público, cuando en realidad se encuentra legalmente registrado como propiedad privada, y separado físicamente de cualquier infraestructura del organismo operador SEAPAL, con el cual colinda.

En respaldo a su petición, se adjuntan el comunicado escrito, acompañado de la documentación pública que la ciudadana ofrece como medios de prueba, formando parte del expediente turnado a las comisiones edilicias para su análisis y valoración:

(Se adjunta documentación pública ofrecida por la ciudadana)

Asimismo, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que el municipio es la base de la organización política y administrativa de los estados, considerando que cada municipio cuenta con personalidad jurídica propia y

autonomía para administrar su patrimonio. Asimismo, faculta a los ayuntamientos para emitir reglamentos y disposiciones que regulen la administración pública, los servicios que prestan y fomenten la participación ciudadana dentro de su territorio.

A su vez, conforme el artículo 73 el municipio es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del estado, con personalidad jurídica y patrimonios propios, y conforme a la fracción II del artículo 77 de la misma norma, los ayuntamientos tienen las facultades para aprobar los reglamentos, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.

Asimismo, la en la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su fracción XIV, artículo 37 estable las obligaciones y facultades del Ayuntamiento a ejercer las funciones de planeación del desarrollo urbano municipal, incluyendo la formulación, evaluación y revisión de los planes o programas de desarrollo urbano de centro de población en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Por lo cual, esta disposición refuerza la competencia del municipio para conducir su ordenamiento territorial.

Por otra parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, ordenamiento rector en materia de ordenamiento territorial, señala en su fracción III del artículo 11, que el Presidente Municipal tiene la facultad de proponer al Ayuntamiento la actualización de los programas, planes o de la zonificación de desarrollo urbano.

Y en su artículo 98 establece el procedimiento para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano:

Artículo 98. Para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;

II. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;

III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalara un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;

IV. La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población;

V. Formulado el proyecto de programa o plan de desarrollo urbano y publicada la convocatoria, se remitirán al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

VI. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. La contestación a las opiniones o propuestas recibidas estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;

VII. El proyecto ya ajustado y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del programa, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población, las cuales tendrán la facultad de hacer modificaciones al proyecto; y

VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

Implicando que cualquier modificación al uso de suelo, como la solicitada, deberá ser evaluada en el contexto de una revisión integral del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Y aunado a eso, el artículo 251 dispone expresamente que cuando el proyecto de urbanización, para realizar una obra, proponga una modificación de uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan parcial respectivo, conforme al procedimiento estipulado en el artículo anterior:

Artículo 251. *Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.*

Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, urbanista, ingeniero en obras y servicios o cualquier profesionista con conocimientos en materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código.

Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

En ningún caso se autorizarán obras de urbanización en predios que hubiesen sido incendiados de manera intencional, decretado así, previo dictamen emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, por el término de cincuenta años.

Por lo cual, se considera necesario un dictamen técnico expedido por la dependencia municipal correspondiente. Y de la misma manera, finalmente, el Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco en su fracción IX y X del artículo 247 respecto a las atribuciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, menciona lo siguiente:

IX. *Coadyuvar en la formulación, implementación y seguimiento a los instrumentos urbanos y de planeación territorial, en conjunto con las autoridades competentes y en cumplimiento con el Código Urbano del Estado de Jalisco y demás normatividad aplicable;*

X. *Favorecer el diseño, actualización y consulta del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en colaboración con la Dirección de Cooperación y Proyectos Estratégicos, la Dirección de Sostenibilidad Ambiental y con el resto de instancias competentes;*

Asimismo, en congruencia con los principios de sostenibilidad, legalidad e igualdad territorial, resulta pertinente recordar que la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible adoptada por México y establecida por las Naciones Unidas, en su Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ODS 11) existe un compromiso de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Y particularmente, la meta 11.3 promueve una urbanización participativa, integrada y sostenible, garantizando la gestión democrática del territorio, con pleno respeto a la propiedad y el orden jurídico.

De la misma manera, el ODS 16 busca promover sociedades pacíficas, justas e inclusivas, subrayando la importancia de garantizar el acceso a la justicia y la existencia de instituciones eficaces, responsables y transparentes. Por lo tanto, asegurar que los instrumentos de planeación reflejen correctamente la realidad jurídica y física del entorno urbano, representa un acto de armonización institucional con los principios de legalidad y justicia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, para su aprobación y autorización los siguientes puntos de:

ACUERDOS

PRIMERO. *Se aprueba turnar la presente iniciativa a la Comisión Edilicia de Gobernación y a la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, para*

su análisis, estudio y dictaminación correspondiente, conforme a sus respectivas competencias y en los términos de ley correspondientes.

SEGUNDO. *Se instruye a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las demás instancias competentes, para que, en el marco del proceso de revisión por parte de las comisiones elaboren una opinión técnica sobre el asunto, considerando los elementos documentales y técnicos aportados por la ciudadana.*

IV. CONSIDERACIONES

1. Estas comisiones dictaminadoras concuerdan y consideran relevante señalar que al revisión y posible corrección de la delimitación y clasificación del uso de suelo en un instrumento de planeación urbana debe de entenderse, también, dentro de los compromisos internacionales que México ha adoptado en materia de desarrollo sostenible.
2. Por tal motivo, el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ODS 11) de la Agenda 2030 por parte de las Naciones Unidas, promueve la consolidación de ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y su meta 11.3 establece que los gobiernos locales deben de garantizar procesos de urbanización participativos, integrados y equitativos, lo cual requiere concuerda con la necesidad de tener instrumentos de ordenamiento territorial técnicamente válidos y jurídicamente congruentes con la realidad del municipio.
3. Asimismo, el ODS 16 enfatiza la obligación de fortalecer instituciones eficaces, responsables y transparentes. En materia de Desarrollo Urbano, esto implica asegurar que los instrumentos normativos reflejen con precisión la realidad física y jurídica de la organización territorial, y en este mismo sentido facilitar el acceso a la justicia para toda la población creando instituciones eficaces, sólidas, responsables e inclusivas a todos los niveles.
4. A su vez, coincidimos, que en el plano nacional, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la facultad y autonomía de los Ayuntamientos para administrar su patrimonio, así como la facultad de emitir reglamentos y disposiciones que regulen la administración pública.
5. Y en armonía con lo anterior, sosteniendo la autonomía de los municipios, el artículo 73 y 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco establecen la personalidad jurídica y patrimonios propios, y la facultad de aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativa de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.
6. A su vez, conforme el artículo 73 el municipio es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del estado, con personalidad jurídica y patrimonios propios, y conforme a la fracción II del artículo 77 de la misma norma, los ayuntamientos tienen las facultades para aprobar los reglamentos, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.
7. A su vez, que la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su fracción XIV, artículo 37 confiere al Ayuntamiento la atribución de formular, revisar y modificar los planes o programas de desarrollo urbano, reforzando su competencia para atender solicitudes vinculadas con la congruencia y adecuación de los usos de suelo;

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;

[...]

8. Asimismo, coincidimos que el Código Urbano para el Estado de Jalisco, ordenamiento rector en materia de ordenamiento territorial, señala en su en la fracción I y II del artículo 10 y en la fracción III del artículo 11, menciona las atribuciones de los municipios y la facultad del Presidencia Municipal para mantener la congruencia y actualizar los programas y planes de desarrollo urbano;

Artículo 10. Son atribuciones de 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. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con los instrumentos de planeación federales y estatales, con los planes regionales y con los programas de ordenamiento territorial de áreas metropolitanas cuando corresponda el caso, desarrollando las estrategias que en estos instrumentos se han definido;

[...]

Artículo 11. Son atribuciones del Presidente Municipal:

[...]

III. Realizar la publicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano; así como de las actualizaciones de estos programas, planes o de la zonificación, y presentarlos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

[...]

9. Asimismo, en el artículo 98 determina el procedimiento para la elaboración, modificación o revisión de dichos instrumentos, incluyendo diagnóstico, consulta pública, dictámenes técnicos y aprobación por el Ayuntamiento;

Artículo 98. Para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará que se labore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;

II. La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;

III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalara un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;

IV. La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población;

V. Formulado el proyecto de programa o plan de desarrollo urbano y publicada la convocatoria, se remitirán al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

VI. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable. La contestación a las opiniones o propuestas recibidas estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;

VII. El proyecto ya ajustado y las normas urbanísticas que serán aplicables en virtud del programa, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población, las cuales tendrán la facultad de hacer modificaciones al proyecto; y

VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación, modificación o rechazo.

10. Implicando que cualquier modificación al uso de suelo, es necesario una revisión general del programa o plan vigente en temas de ordenamiento urbano;

11. Asimismo, y bajo la misma sintonía del proceso de revisión y modificación de los planes parciales, la iniciativa menciona que el artículo 251 del mismo código, menciona expresamente que cuando el proyecto de urbanización, conlleve la realización de una obra, será necesario promover una modificación al plan parcial respectivo:

Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, urbanista, ingeniero en obras y servicios o cualquier profesionista con conocimientos en materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código.

Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

En ningún caso se autorizarán obras de urbanización en predios que hubiesen sido incendiados de manera intencional, decretado así, previo dictamen emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, por el término de cincuenta años.

12. Por lo cual, se considera oportuno que, en lugar de emitir una opinión técnica inmediata, dada la naturaleza del procedimiento previsto en el artículo 98 del Código Urbano del estado de Jalisco, el caso debería de ser atendido como parte del proceso institucional de revisión y actualización de los planes parciales de desarrollo urbano, particularmente del instrumento aplicable al "Distrito Urbano 1".

13. En este contexto, las Comisiones dictaminadoras estiman procedente que durante los trabajos técnicos que den lugar a dicha actualización, se integre un análisis específico sobre la delimitación, régimen jurídico y congruencia del uso de suelo del predio señalado por la ciudadana, tomando en cuenta los elementos documentales y argumentativos que obran en la iniciativa por el Presidente Municipal y la documentación entregada por la solicitante.

14. Y bajo este mismo sentido, a pesar de que la iniciativa presentada por el Presidente Municipal fue formulada en términos de iniciativa de acuerdo, las comisiones dictaminadoras estiman que, a raíz del análisis del caso, por su contenido sustantivo, se refiere a una posible modificación de uso de suelo dentro de un instrumento jurídico de planeación urbana, lo cual encuadra dentro de la figura de modificación de ordenamiento municipal cuando se actualicen los planes parciales.

15. En este sentido, la fracción III del artículo 53 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta menciona:

Artículo 53. Se consideran ordenamientos municipales:

[...]

III. Los instrumentos jurídicos que regulen el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial;

[...]

16. Por tanto, cualquier variación a los contenidos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 1”, ya sea en su zonificación, delimitación o clasificación de uso, reviste la naturaleza de ordenamiento y debe observar el procedimiento legal correspondiente para su reforma, revisión o actualización.

17. Asimismo, considerar que las comisiones dictaminadoras actúan en el ámbito de sus atribuciones legales, de acuerdo con las fracciones II y XXI del artículo 71 del mismo reglamento municipal, y en particular la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obra Pública y Ordenamiento Territorial cuenta con atribuciones específicas y especiales señaladas en el artículo 99 donde se menciona en su primera fracción, lo siguiente:

[...]

I. Dictaminar todos los asuntos de competencia del Ayuntamiento, que estén relacionados con la garantía del Derecho a la Ciudad, la planeación del desarrollo urbano, la infraestructura, la imagen urbana y la constitución de reservas territoriales ya sea por interés público, o de preservación y salvaguarda patrimonial, histórica, cultural o natural, y

[...]

18. Y finalmente, en el mismo reglamento, en su fracción IX y X del artículo 247 respecto a las atribuciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, menciona lo siguiente:

IX. Coadyuvar en la formulación, implementación y seguimiento a los instrumentos urbanos y de planeación territorial, en conjunto con las autoridades competentes y en cumplimiento con el Código Urbano del Estado de Jalisco y demás normatividad aplicable;

X. Favorecer el diseño, actualización y consulta del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en colaboración con la Dirección de Cooperación y Proyectos Estratégicos, la Dirección de Sostenibilidad Ambiental y con el resto de instancias competentes;

19. En seguimiento al procedimiento normativo aplicable, y con fundamento a estas atribuciones, la Presidencia de la Comisión de Gobernación, recibió el día 07 de noviembre del año en curso, mediante el oficio: DOTDU/JIU/3235/2025 la opinión técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual se incorpora como parte de los Anexos al presente Dictamen y forma parte integral del mismo.

20. Por lo tanto, las resoluciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo y con fundamento en lo dispuesto del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y en atención a que toda modificación de uso de suelo debe atender el procedimiento técnico y jurídico correspondiente, el Ayuntamiento de Puerto Vallarta acuerda que la solicitud presentada por la ciudadana Rita Melchor, en el cual solicita la modificación del uso de suelo asignado a su predio ubicado en Domicilio Conocido, S/N, Parcela 554 Z1P4/4, Distrito Industrial con cuenta catastral 138220-U, Clave Catastral 0001-005-640-00004-00-0000, con una superficie de 41, 235.99 m², será considerada para su análisis e integración en la próxima actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 1”, conforme a los términos establecidos en el marco normativo aplicable.



21. Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones unidas, tenemos a bien proponer a la consideración del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, para su aprobación y autorización, los siguientes:

IV. PUNTOS DE ACUERDO

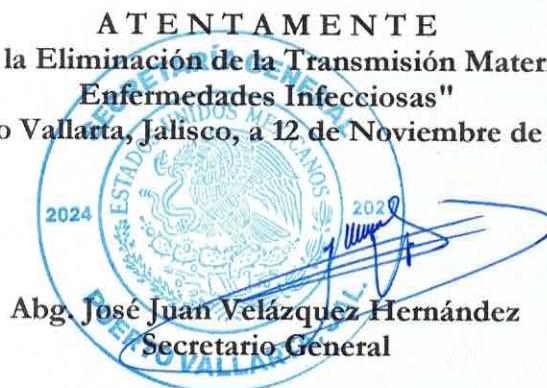
PRIMERO.- Se instruye a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en coordinación con las demás instancias competentes, para que, en el marco del proceso de revisión y actualización de los Planes Parciales de los Distritos Urbanos de Puerto Vallarta, se analice técnicamente la delimitación del predio identificado en la solicitud, su régimen de propiedad y la congruencia del uso de suelo actual con la vocación real y jurídica del inmueble, considerando los elementos aportados por la solicitud ciudadana referida en el presente Dictamen, recibida el día 27 de octubre de 2025.

SEGUNDO.- Notifíquese a los ciudadanos Presidente Municipal, Síndico Municipal y Secretario General del H. Ayuntamiento, así como al Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para los efectos legales a los que haya lugar.

Atentamente. En Puerto Vallarta, Jalisco; a los 10 días del mes de Noviembre de 2025. Integrantes de la Comisión Edilicia de Gobernación. H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta 2024 – 2027. (Rúbrica) Luis Ernesto Munguía González. Presidente; (Rúbrica) Víctor Manuel Bernal Vargas, Vocal; (Rúbrica) José Francisco Sánchez Peña, Vocal; (Rúbrica) María Laurel Carrillo Ventura, Vocal; Christian Omar Bravo Carbajal, Vocal; (Rúbrica) Marcia Raquel Bañuelos Macías, Vocal; (Rúbrica) Luis Jesús Escoto Martínez, Vocal; Felipe Aréchiga Gómez, Vocal; (Rúbrica) Micaela Vázquez Díaz, Vocal; (Rúbrica) Iroselma Dalila Castañeda Santana, Vocal; (Rúbrica) Erika Yesenia García Rubio, Vocal; Karla Alejandra Rodríguez González, Vocal; (Rúbrica) María Magdalena Urbina Martínez, Vocal; Melissa Marlene Madero Plascencia, Vocal. Atentamente. En Puerto Vallarta, Jalisco; a los 10 días del mes de Noviembre de 2025. Integrantes de la Comisión Edilicia de Planeación de la Ciudad, Obra Pública y Ordenamiento Territorial. C. Christian Omar Bravo Carbajal, Regidor; (Rúbrica) C. Arnulfo Ortega Contreras, Regidor; (Rúbrica) C. Víctor Manuel Bernal Vargas, Regidor; (Rúbrica) C. María Laurel Carrillo Ventura, Regidora; (Rúbrica) C. Erika Yesenia García Rubio, Regidora; C. Karla Alejandra Rodríguez González, Regidora; C. Felipe Aréchiga Gómez, Regidor; C. Luis Ernesto Munguía González, Presidente Municipal; (Rúbrica) C. Micaela Vázquez Díaz, Regidora; C. Luis Jesús Escoto Martínez, Regidor; (Rúbrica) C. María de Jesús López Delgado, Regidora; (Rúbrica) C. José Francisco Sánchez Peña, Síndico.

Notifíquese.-

A T E N T A M E N T E
"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de
Enfermedades Infecciosas"
Puerto Vallarta, Jalisco, a 12 de Noviembre de 2025



C.o.p.- Archivo.