



Puerto
Vallarta

Regidores
Sala C

6.7

14-MAR-2025
20:49 HRS

**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 Balo) 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 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

**REGIDOR, MTRO. VÍCTOR MANUEL BERNAL VARGAS
COLEGIADO DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE PLANEACIÓN
DE LA CIUDAD, OBRA PÚBLICA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

c.c.p.- Archivo



Puerto
Vallarta

Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano

3. FUNDAMENTOS TÉCNICOS

- **Antigüedad y Validez Documental:**
 - El Título de Propiedad, con fecha de emisión del 05 de agosto de 2014, acredita la propiedad de manera indiscutible considerándose un hecho consumado dado su tiempo transcurrido.
 - Le antecedente Certificado de uso de suelo MR4-(10) (Mixto Regional de Intensidad Alta) de acuerdo al Plan Parcial Distrito Urbano 1 aprobado en sesión ordinaria el 26 de septiembre del 2018, mediante acuerdo de cabildo 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 en la fecha de 18 de Enero del 2019.
- **Ubicación y Accesibilidad:**
 - La ubicación sobre Av. Revolución (vialidad secundaria según el Plan Parcial de Urbanización Distrito Urbano 1) favorece la dinámica comercial y de servicios, haciendo viable la Rectificación de Uso de Suelo a CS2.
- **Contexto Inmediato y Predios Colindantes:**
 - El entorno y el análisis del área indican que el uso de suelo apropiado para la zona es el CS2, alineándose con la actividad económica y el desarrollo urbano proyectado en el plan.

4. ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO

- **Evaluación de Viabilidad:**
 - Con base en la documentación presentada y la ubicación estratégica del predio, se concluye que el cambio de uso de suelo de EVA (Espacios Verdes y Abiertos) a CS2 (Comercio y de Servicio Bajo) es técnicamente viable y coherente con la planificación urbana del Distrito Urbano 1 vigente.
- **Recomendaciones:**
 - Se sugiere proceder con los trámites administrativos y dictámenes técnicos correspondientes para la evaluación final por parte del H. Cabildo, garantizando viabilidad a la rectificación responda a los criterios del plan y al contexto urbano.

5. 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.





**Puerto
Vallarta**

**Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano**

4. Le antecedente de Certificado de uso de suelo MR4-(10) (Mixto Regional de Intensidad Alta) de acuerdo al Plan Parcial Distrito Urbano 1 aprobado en sesión ordinaria el 26 de Septiembre del 2018

6. ANEXOS

1. Copia del Título de Propiedad No. 000000176183 con fecha 05 de agosto del 2014, emitida por el RAN – Lic. José Antonio Fabrett Corral.
2. Documento de número oficial 540 sobre Calle Revolución, emitida con fecha 31 de mayo del 2019 por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente – Arq. José Fernando López Márquez.
3. Croquis de ubicación del predio.
4. Certificado de uso de suelo con fecha 14 de junio del 2019, emitido por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente – Arq. José Fernando López Márquez.
5. Copia de Identificación Oficial – INE.

A T E N T A M E N T E
Puerto Vallarta, Jalisco, a 19 de febrero del 2024



Ing. Jorge Alberto Baheras Betancourt
Director de Desarrollo Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

c.c.p. archivo.