

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.

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 señalará 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.

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.

**“2025, AÑO DE LA ELIMINACIÓN DE LA TRANSMISIÓN MATERNO INFANTIL DE
ENFERMEDADES INFECCIOSAS”**

A 05 DE NOVIEMBRE 2025

**ARQ. LUIS ERNESTO MUNGUÍA GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA**

c.c.p. Archivo

**PRESIDENTE MINICIPAL.
ARQ. LUIS ERNESTO MUNGUÍA GONZÁLEZ
P R E S E N T E.**



RITA MELCHOR, mexicana, mayor de edad, con domicilio para recibir notificaciones el ubicado en la calle Ermita 1493, Col Chapalita, Guadalajara Jalisco, de esta ciudad, autorizando para que las reciban a los Abogados Sofia Elena Mendoza Nayar y Rodolfo Ochoa de la Cruz, así como correo electrónico **firmalegalgam@gmail.com**; vengo a través de la presente por mi propio derecho a manifestar lo siguiente a efectos de que sea tomado en cuenta en la siguiente sesión de cabildo.

1).- La suscrita soy propietaria del inmueble ubicado en domicilio conocido, s/n, parcela 554 Z1P4/4, Distrito Industrial, con una superficie de 41,235.99M2, con cuenta catastral 138220-U, clave catastral 0001-005-640-00004-00-0000, tal como se acredita con el título de propiedad 000001005812 y el Certificado Catastral identificado con el número de oficio DCPVR/1558/2025, con las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE EN 170.930 MTS CON PARCELA 540;

AL SUROESTE EN 163.420 MTS. CON BRECHA;

AL SURESTE EN 246.740 MTS CON PARCELA 557;

AL NOROESTE EN 246.630 MTS. CON SEAPAL.

2).- Que en el plano cartográfico de mi predio expedido por la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Puerto Vallarta se identifica plenamente la superficie, colindancias y linderos de mi inmueble, el cual se puede observar que si bien mi predio colinda al Noroeste con un predio propiedad de **SEAPAL**, sin embargo, se acredita plenamente que catastralmente ambos predios se encuentran perfectamente separados y delimitados, pues inclusive físicamente el predio de SEAPAL donde se localiza la planta de tratamiento "Norte II" se encuentra delimitado con una barda perimetral de color blanco identificada con el nombre de "SEAPAL", por lo que no cabe duda que se trata de dos inmuebles distintos.

3).- Que en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población de puerto Vallarta publicado en la gaceta oficial número 10, el 13 de diciembre de 2006, se clasificó a mi predio con el uso de suelo "***Servicios a la Industria y al Comercio***" con la Clave SI-1, en la que se permitía la mezcla de usos de suelo industriales de bajo impacto ambiental y el comercio.

4).- De igual manera en congruencia con los usos de suelo existentes en el área y al correcta delimitación e identificación de los predios que si correspondía a la realidad fáctica del área, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 1, aprobado el 26 de septiembre del 2018, en el que se identificó al que ahora es mi predio con el uso de suelo "**Servicios a la Industria SI-2**" y al predio de SEAPAL como un área de equipamiento especial (para la prestación de servicios de agua potable al municipio) con el uso de suelo "**Infraestructura urbana IN-U(4)**".

5).- No obstante lo anterior, de manera INCONGRUENTE al aprobarse el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" publicado en la gaceta municipal año 3, número 18, tomo 01, de fecha 24 de diciembre de 2020, de manera arbitraria, indebida y sin contar con facultades legales para hacerlo **SE MODIFICÓ NO SOLO LA DELIMITACIÓN DE MI PREDIO, SINO SU RÉGIMEN JURÍDICO DE TENENCIA DE LA TIERRA Y EL USO DE SUELO CAMBIANDOLO AL DE "RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS"** **CLAVE RIS-1**, que según dicho Plan corresponde a predios en los que existen instalaciones relacionadas al abastecimiento de agua potable del municipio, LO QUE NO CORRESPONDE A LA REALIDAD Y RESULTA FALSO pues como se acredita en mi predio no existe ninguna instalación relacionada con el servicio de agua potable, clasificándolo arbitrariamente como un predio con fines públicos cuando es un inmueble que tiene el régimen jurídico de propiedad privada, sin que al aprobar dicho Plan se hubiera tenido a la vista documentación jurídica alguna que fundara y motivara debidamente dicha modificación, por lo que, la delimitación y clasificación que se realiza en dicho ordenamiento municipal de mi predio NO CORRESPONDÍA en ese momento ni en la actualidad a la realidad jurídica ni fáctica del predio cuya propiedad ostento.

En virtud de lo anterior y como se demuestra con las documentales que adjunto al presente escrito y que solicito se tengan a la vista en la sesión de cabildo en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 1” publicado en la gaceta municipal año 3, número 18, tomo 01, de fecha 24 de diciembre de 2020, RESULTA INCONGRUENTE e ILEGAL toda vez que en el mismo:

- a) **NO SE DELIMITA CORRECTAMENTE MI PREDIO** de conformidad a los registros existentes en la Dirección de Catastro Municipal que se encontraban obligados a tener a la vista.
- b) **NO SE RESPETA y NI RECONOCE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE TENENCIA DE LA TIERRA DE MI PREDIO** que se encuentra debidamente registrado ante la Dirección de Catastro Municipal, sino que sin contar con facultades legales para hacerlo a través de dicho ordenamiento municipal se modificó ilegalmente el mismo sin sustento legal alguno ni tener a la vista escritura pública o registro alguno que lo motivara.
- c) **SE MODIFICO ILEGALMENTE el uso de suelo de mi predio de "Servicios a la Industria** clave SI-2, para cambiarlo al uso de suelo **“Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos”** clave RIS-1, no solo **SIN RECONOCER EL CORRECTO RÉGIMEN JURÍDICO DE TENENCIA DE MI PREDIO** de “PROPIEDAD PRIVADA” con el que se encuentra registrado en la Dirección de Catastro Municipal, sino que inclusive **SIN QUE EXISTA EN MI PREDIO NINGUNA INSTALACION RELACIONADA AL ABASTECIMIENTO DE AGUA**, por lo que dicho plan parcial **RESULTA INCONGRUENTE** e ilegal y no corresponde a la realidad jurídica y fáctica de mi predio.
- d) **SE RESTRINGE ILEGALMENTE el uso de suelo de mi propiedad privada** al identificar a mi predio con el uso de suelo **“Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos”** clave RIS-1, lo que me impide no solo llevar a cabo cualquier tipo de construcción en mi inmueble, sino destinarlo al uso de suelo de servicios a la industria con la que desde el año 2006 se había clasificado a mi predio.

Así pues, solicito a este H. Cabildo que teniendo a la vista la documentación que al efecto se exhibe y debidamente analizada que sea la misma se tome en cuenta a efectos de que **se reconozca el régimen jurídico de tenencia de la tierra del inmueble propiedad privada** de la suscrita y como consecuencia de lo anterior, tomando en cuenta que en mi predio **NO EXISTEN INSTALACIONES**

relacionadas al abastecimiento del servicio público de agua del municipio, se modifique el uso de suelo de mi predio para delimitarlo correctamente el predio en los anexos gráficos y se clasifique a mi predio con el uso de suelo “SERVICIOS A LA INDUSTRIA” S1, del que ha gozado el predio desde el año 2006, de conformidad al régimen jurídico que actualmente tiene mi predio, a efectos de que su delimitación y clasificación resulte congruente CON LA REALIDAD FACTICA ACTUAL Y LEGAL DEL PREDIO.

P R U E B A S:

1.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en copia certificada el Título de propiedad 000001005812 expedido por la encargada de despacho de la oficina de representación del Registro Agrario Nacional en el Estado de Jalisco.

2.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el Certificado Catastral correspondiente a mi predio ubicado en domicilio conocido s/n identificado como parcela 554, Z1, P4/4, en la Colonia Distrito Industrial de la Delegación las Juntas en Puerto Vallarta, Jalisco, identificado con el número de oficio DCPVR/1558/2025 expedido por la Directora de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

3.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el Plano Cartográfico expedido el Director de Catastro Municipal, del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, con el que se acredita la localización y superficie que abarca el inmueble de mi propiedad identificado con la cuenta catastral 138220-U, ubicado en domicilio conocido s/n identificado como parcela 554, Z1, P4/4, en la Colonia Distrito Industrial de la Delegación las Juntas en Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie consta de 41,235.99 m², así como que dicho predio colinda con un predio propiedad de SEAPAL en el que se localiza la planta de tratamiento Norte II”.

4.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el Plano expedido por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, con el que se acredita la localización del inmueble de mi propiedad identificado con la cuenta catastral 138220-U, ubicado en domicilio conocido s/n identificado como parcela 554, Z1, P4/4, en la Colonia Distrito Industrial de la Delegación las Juntas en Puerto Vallarta, Jalisco, así como su superficie de 41,235.99 m², dentro del Plano E-04 denominado “Zonificación Secundaria” que forma parte integrante del Plan Parcial de desarrollo Urbano Distrito Urbano 1, de

Puerto Vallarta, Jalisco, aprobado el 24 de diciembre de 2020, publicado en la gaceta municipal del municipio.

5. – DOCUMENTAL PUBLICA. - Consistente en la Certificación de hechos levantada por notario público que se adjunta en la que se da fe de la ubicación y delimitación de mi predio, así como de que en el mismo no se encuentra construida ninguna instalación para el abastecimiento de agua potable y de ningún otro servicio público.

En mérito de lo expuesto y fundado, solicito:

PRIMERO. - Se tenga a la suscrita manifestando lo que a mi derecho conviene y exhibiendo pruebas a efectos de que sean tomadas en cuenta en la siguiente sesión de cabildo.

SEGUNDO.- SE ACTUALICE el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 1" publicado en la gaceta municipal año 3, número 18, tomo 01, de fecha 24 de diciembre de 2020 y se **RECONOZCA el régimen jurídico de tenencia de la tierra que tiene mi predio como propiedad privada** de la suscrita y como consecuencia de lo anterior, al no existir en el mismo ninguna instalación relacionada al abastecimiento del servicio público de agua del municipio, **se modifique el uso de suelo de mi predio para delimitarlo correctamente el predio en los anexos gráficos y se clasifique a mi predio con el uso de suelo "SERVICIOS A LA INDUSTRIA" S1**, del que ha gozado el predio desde el año 2006, de conformidad al régimen jurídico que actualmente tiene mi predio, a efectos de que su clasificación resulte congruente **CON LA REALIDAD FACTICA ACTUAL Y LEGAL DEL PREDIO.**

A T E N T A M E N T E .

Guadalajara, Jalisco, 27 de octubre de 2025.


RITA MELCHOR.