



Manual para promover la elaboración y actualización de Planes y Programas de Desarrollo Urbano

Las 6 ETAPAS de los PyPDU

Índice

3

Introducción

4

¿Qué son los planes y programas de Desarrollo Urbano?

5

Escalas de planeación

6

¿Quiénes participan en la asignación de usos de suelo?

7

Las 6 ETAPAS del PyPDU

14

¡Listo! ¿Y qué beneficios me da un PyPDU?

15

Glosario

Introducción

Este es un manual que busca detallar el proceso de la actualización y elaboración de Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el estado de Jalisco, contemplando las escalas de planeación Municipal, de Centro de Población y Planes Parciales.

El manual propone una ruta de trabajo para conducir las iniciativas de planificación territorial para proyectos inmobiliarios de uso habitacional, industrial, turístico, agroindustriales, entre otros, para llevarlos al cumplimiento ambiental.



¿Qué son los planes y programas de Desarrollo Urbano?

Son el documento técnico y normativo que te dice cómo puedes construir o desarrollar un terreno según las reglas de la ciudad, **consta de 3 bases:**

Un plan o programa de desarrollo urbano no solo es un requisito legal, también es la herramienta que asegura que tu inversión tenga orden, valor y posibilidades de crecer.

Define cómo se integrará tu proyecto a la ciudad y qué condiciones debe cumplir para que sea seguro, sostenible y atractivo para vivir, trabajar o invertir.



¿Por qué necesito un plan o programa de desarrollo urbano?

Para que un predio o lote sea legalmente habilitado para la construcción, deben existir reglas de edificabilidad y mapas de zonificación urbana. De lo contrario, la autoridad municipal no puede autorizar obras públicas o privadas.

Escalas de planeación

PPDU

Plan Parcial de Desarrollo Urbano

PDUCP

Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población

PMDU

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Suelo urbanizable y no urbanizable

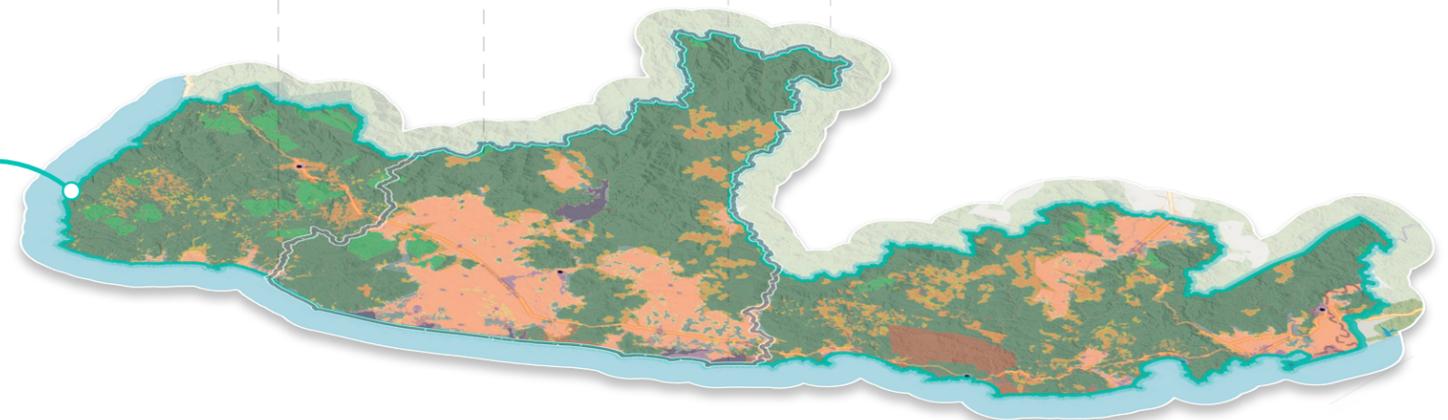
POETR

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Regional

Regulaciones ambientales para las unidades económicas

Normas específicas para:

- Edificios
- Industrial
- Comercial
- Turístico



¿Quiénes participan en la asignación de usos de suelo?



Promovente

Persona o entidad pública o privada, interesada en promover el instrumento.



Equipo Técnico

Equipo conformado por personas capacitadas para elaborar planes y programas de desarrollo urbano. Pueden tener carácter público o privado.



Dependencia Municipal

Oficina responsable de la planeación urbana.



Consejo Municipal de Desarrollo Urbano

Grupo compuesto por personas de la sociedad civil organizada.

Son los encargados de hacer efectiva la participación de la comunidad en temas de usos de suelo.



Pleno del Ayuntamiento

Alcalde y regidores en turno, encargados de la toma de decisiones relativas a la normatividad municipal.



Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial

Secretaría del Estado responsable del ordenamiento territorial, ecológico y urbano.



Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

Organismo estatal encargado de asesorar, representar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la normativa urbanística municipal.

Las 6 ETAPAS del PyPDU

Dividimos los procesos de Planificación Territorial en 6 ETAPAS:

1er ETAPA:

Evaluación de necesidades

2da ETAPA:

Aprobación inicial del Ayuntamiento

3er ETAPA:

Anteproyecto de plan o programa de desarrollo urbano

4ta ETAPA:

Consulta pública

5ta ETAPA:

Aprobación final del Ayuntamiento

6ta ETAPA:

Congruencia, publicación y registro

1er ETAPA

Evaluación de necesidades

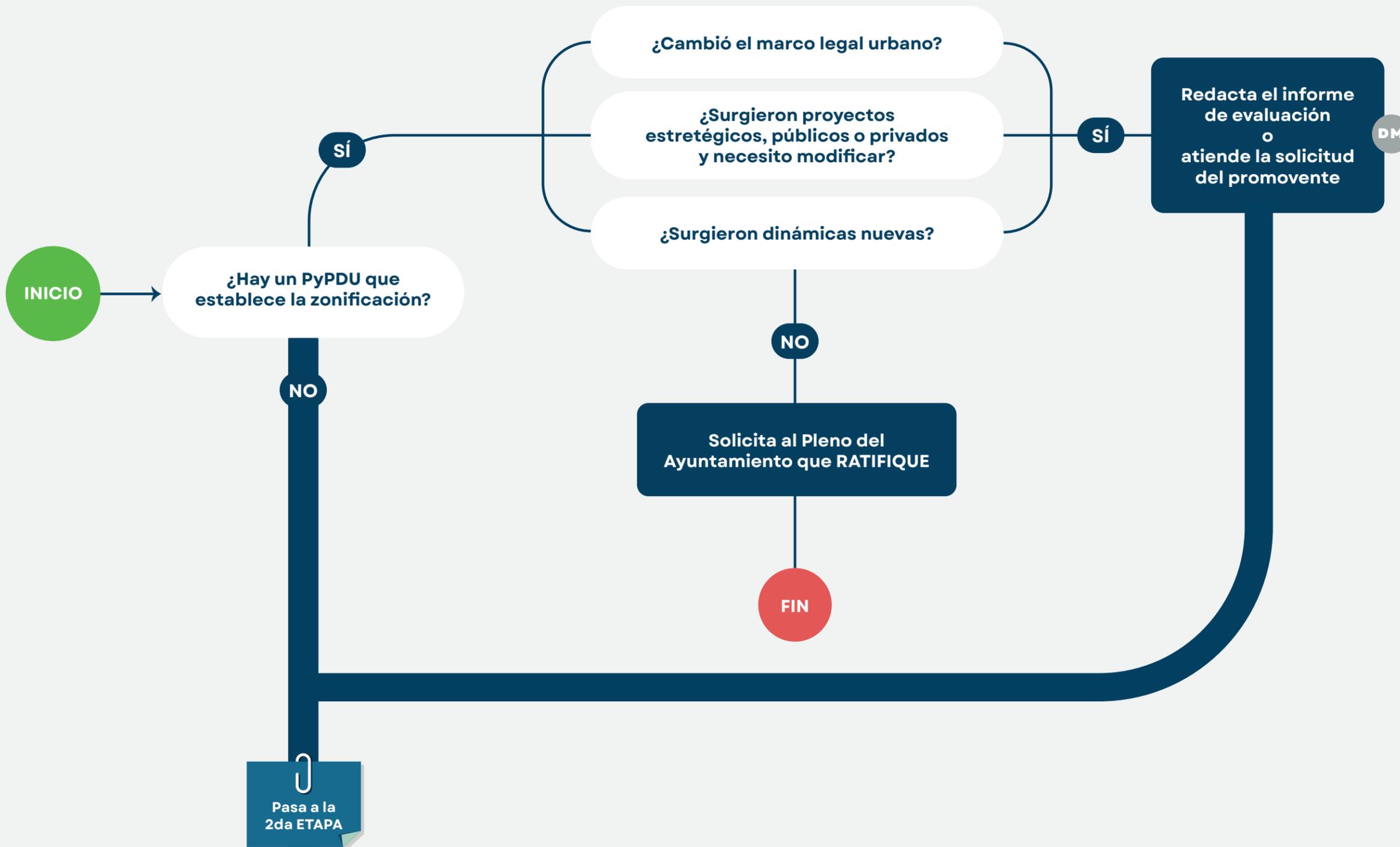


Glosario y FAQ's:

Formato disponible:



- Términos de referencia para la elaboración de informes de evaluación de PyPDU.



Pasa a la 2da ETAPA

2da ETAPA

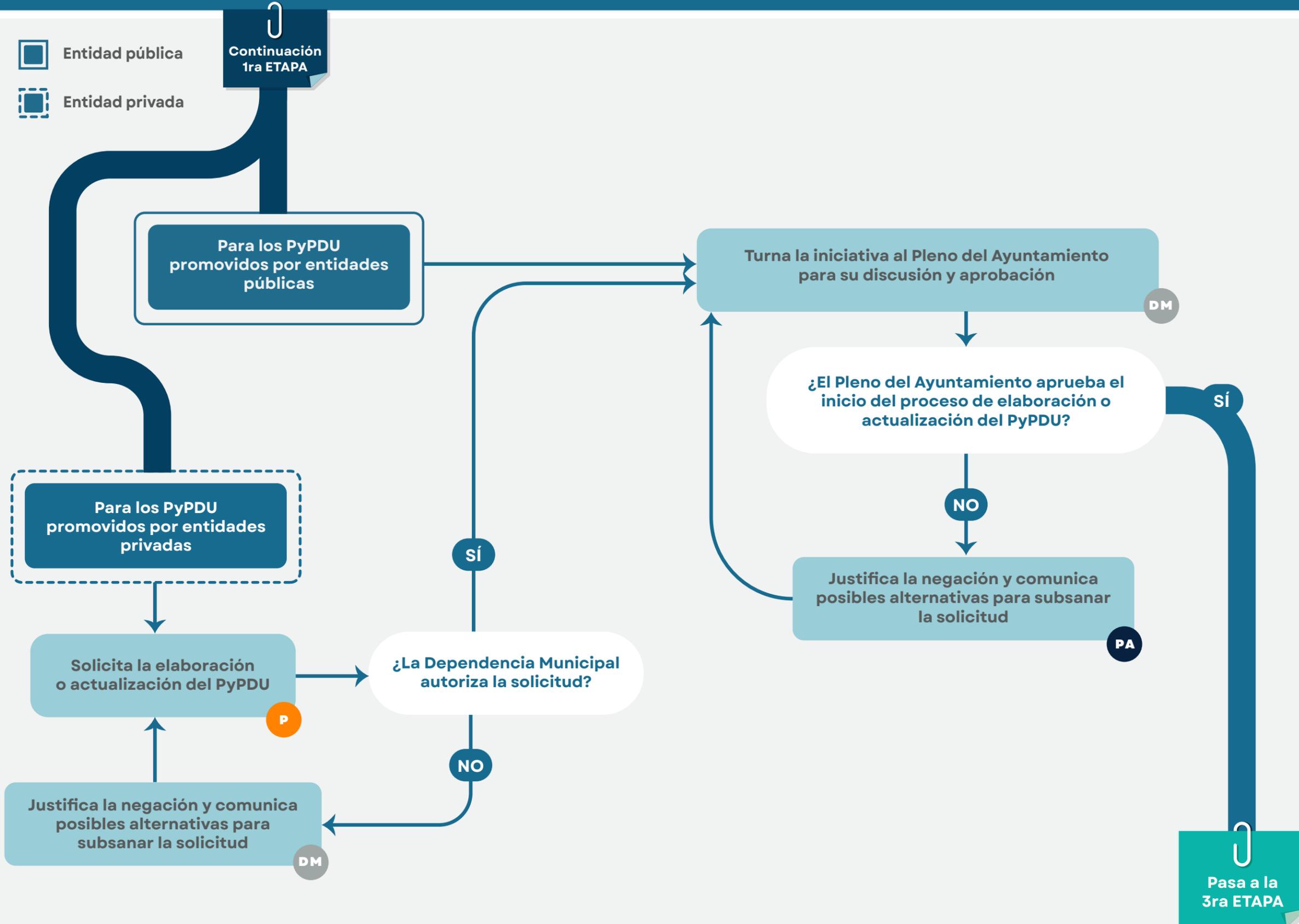
Aprobación inicial del Ayuntamiento



Glosario y FAQ's:

- Entidad pública
- Entidad privada

Continuación
1ra ETAPA



Lo que necesitas presentar para promover un PyPDU como entidad privada:



- Un documento que describa las características de la actividad, instalaciones y sus servicios.
- Si no existe mapa de zonificación, tu documento debe solicitar una “determinación de usos, destinos y reservas”, dirigido a la Dependencia Municipal.
- Documentos que acrediten tu interés jurídico.

Documento resultante:



- Acta de aprobación del Pleno del Ayuntamiento del inicio del proceso de elaboración del PyPDU.

Requisito para el dictamen de evaluación de congruencia territorial.

Formatos disponibles:



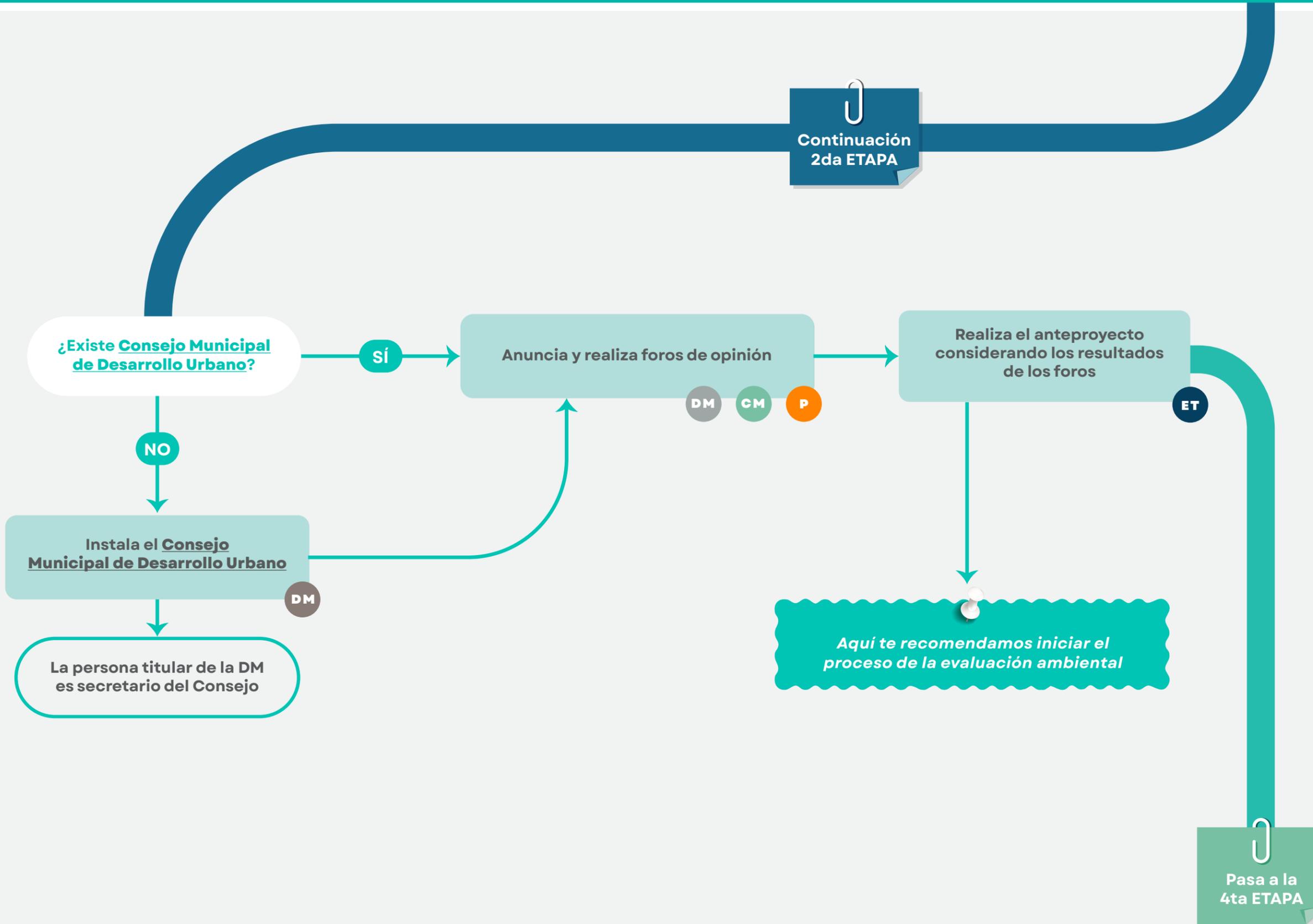
- Escrito de solicitud para el inicio del proceso de elaboración de PyPDU promovido por entidad privada.
- Guía práctica para elaborar un dictamen para la comisión urbana.
- Propuesta de punto de acuerdo para el Pleno del Ayuntamiento.

3ra ETAPA

Anteproyecto de plan o programa de desarrollo urbano



Glosario y FAQ's:



Documentos resultantes:



- Evidencia de los foros de opinión.
- Anteproyecto del PyPDU.

Formatos disponibles:



- Invitación al CM.
- Guión minuto a minuto del CM.
- Reglamento del CM.
- Guía para realizar foros de opinión.
- Aviso público a foros de opinión para Estrados.
- Guía para la elaboración o actualización de PyPDU.
- Hojas de criterios de evaluación para PyPDU.

4ta ETAPA

Consulta pública



Glosario y FAQ's:

Continuación
3ra ETAPA

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano autoriza periodo y términos de la consulta pública

CM

Abre periodo para audiencias y recepción de observaciones. Mínimo de un mes, máximo de tres meses

ET

Responde a las observaciones y publica las respuestas

CM

ET

Ajusta el PyPDU con base en las observaciones procedentes y la evaluación ambiental

ET

Aquí te recomendamos terminar el proceso de la evaluación ambiental

Pasa a la
5ta ETAPA

Documentos resultantes:



- Respuestas a las opiniones y propuestas recibidas en la consulta pública.

- Acta donde el CMDU valida el ejercicio de consulta pública.

- Requisito para el dictamen de evaluación de congruencia territorial

- Versión ajustada del proyecto del PyPDU

Información Importante:

- Publica las bases de la consulta pública en el medio de divulgación oficial del Ayuntamiento.

- Invita a participar a los actores relacionados. SEMADET y PRODEUR obligatorios, en caso de PyPDU metropolitano, invitar al Instituto de Planeación correspondiente.

Formato disponible:



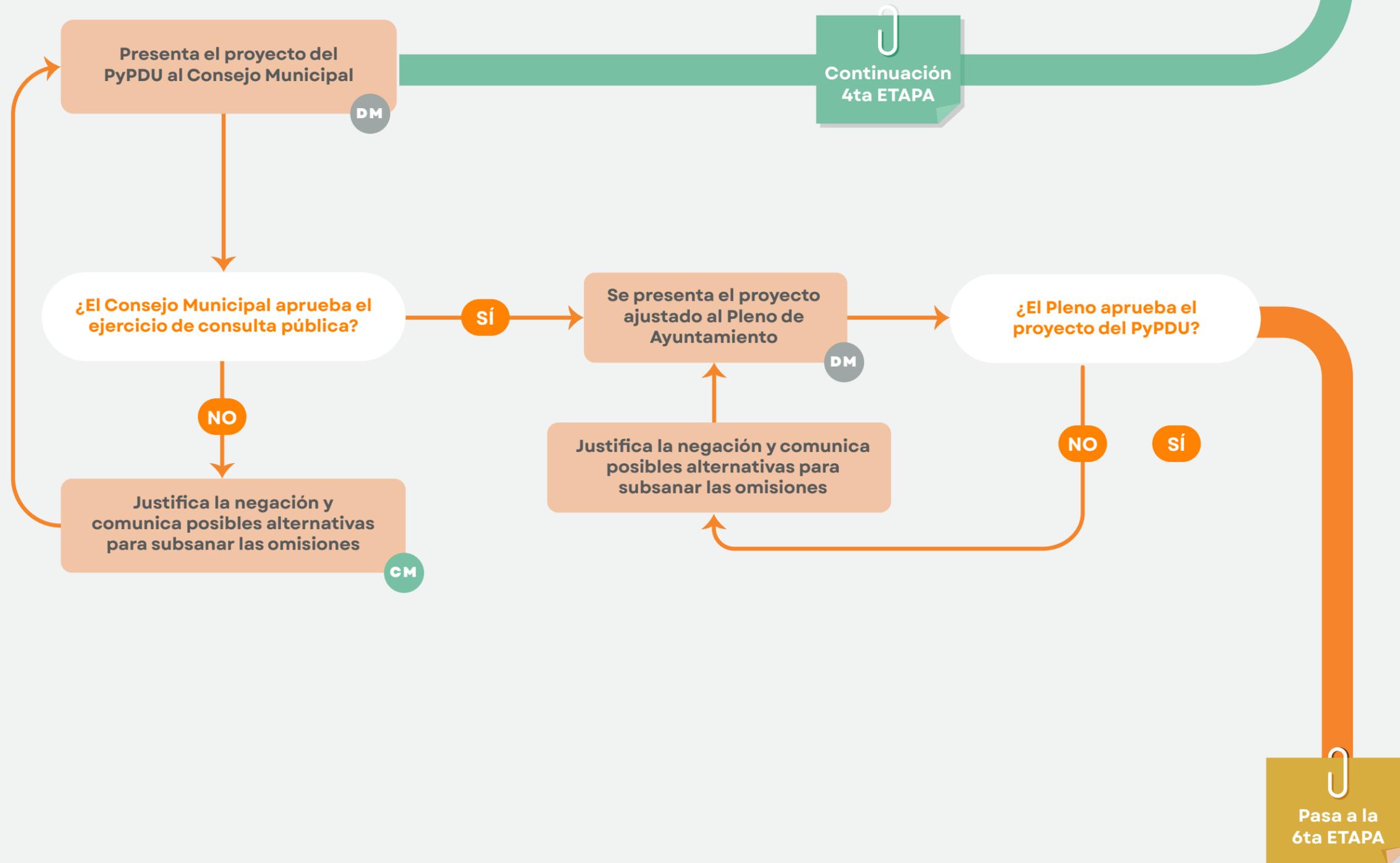
- Guía para realizar la consulta pública

5ta ETAPA

Aprobación final del Ayuntamiento



Glosario y FAQ's:



Documentos resultantes:



- Versión aprobada de la documentación del PyPDU.
- Acta de aprobación del Pleno del Ayuntamiento del proyecto final del PyPDU.

Requisitos para el dictamen de evaluación de congruencia territorial.

- Escrito donde el ayuntamiento delega la responsabilidad de la gestión del dictamen de evaluación de congruencia a promoventes privados.

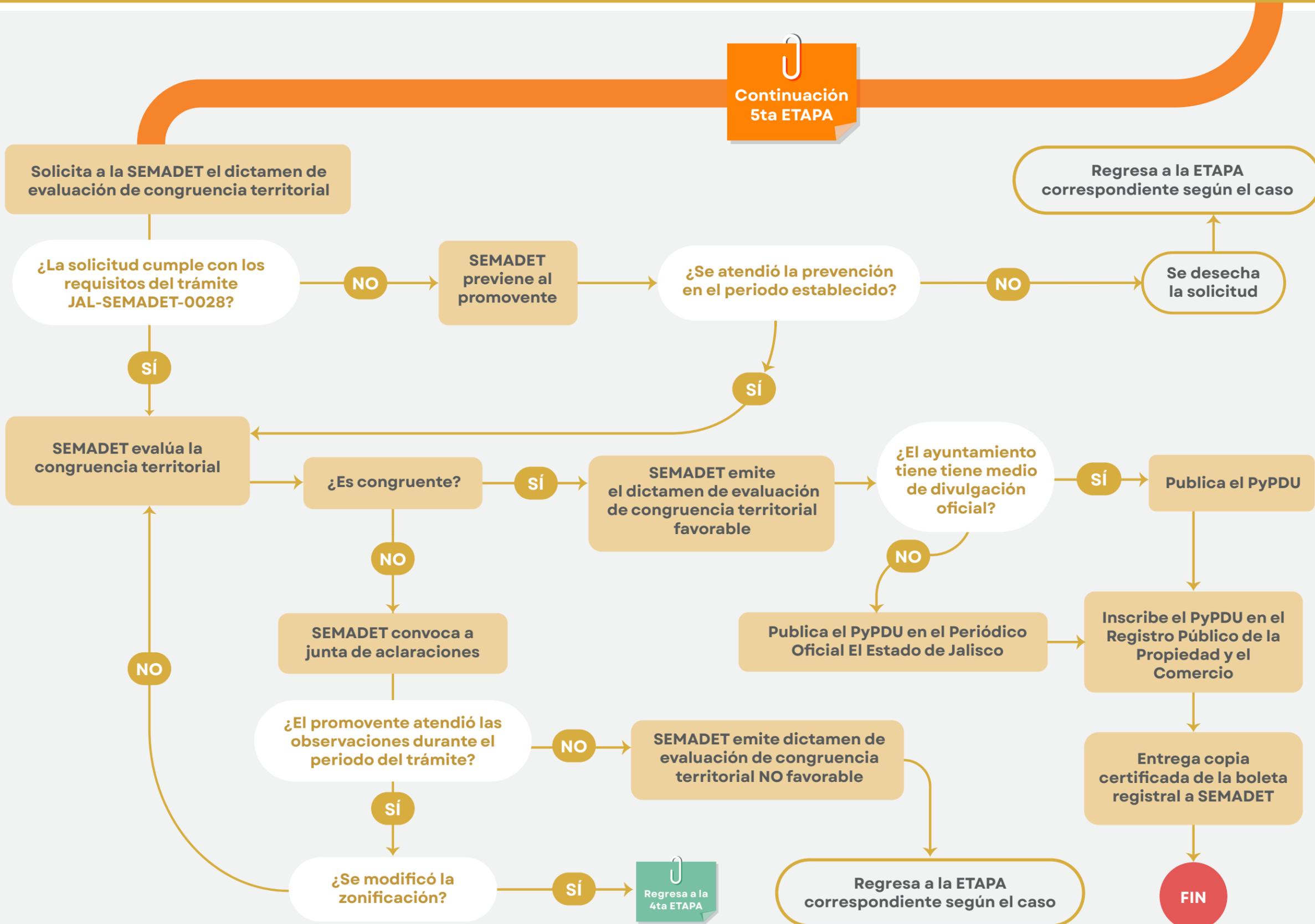
6ta ETAPA

Congruencia, publicación y registro



Glosario y FAQ's:

Continuación
5ta ETAPA



Documento resultante:



- Dictamen de evaluación de congruencia territorial.
- Boleta registral.

Formatos disponibles:



- Oficio de solicitud de dictamen.
- Escrito libre de solicitud de dictamen.
- Guía para el registro de PyPDU.

¡Listo! ¿Y qué beneficios me da un PyPDU?

Certidumbre jurídica para invertir:

Su validez es permanente desde su publicación y registro oficial.

Reglas claras y conocidas por todos:

Define qué se puede hacer en cada zona, reduciendo riesgos y discrecionalidad.

Trámites más ágiles:

Al basarse en el PyPDU, las licencias y permisos se otorgan con mayor rapidez y transparencia.

Apoyo legal para las autoridades:

Las decisiones tienen respaldo normativo, fortaleciendo la confianza pública.

Desarrollo ordenado y sostenible:

Las obras e inversiones alineadas al plan contribuyen a ciudades más funcionales.

Facilita hacer negocios:

Brinda seguridad a inversionistas y desarrolladores al saber que las reglas no cambian de forma arbitraria.

Glosario

Acción urbanística

Intervención que implica transformación, conservación, mejora o crecimiento de los centros de población o su infraestructura. Abarca desde la fundación de un nuevo centro hasta la densificación o regularización de asentamientos existentes. Regulado por el Título Noveno del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Actualización de un plan urbano

Proceso técnico, jurídico y administrativo mediante el cual se modifican total o parcialmente los instrumentos de planeación urbana para que reflejen nuevas condiciones territoriales, normativas, sociales o económicas. Deriva de la revisión obligatoria cada tres años (Art. 138-139 del Código Urbano).

Aprovechamiento agropecuario

El territorio clasificado dentro del ámbito municipal o metropolitano cuyo uso principal está destinado a actividades agrícolas, pecuarias o agroforestales, y que, por sus características físicas, vocación productiva y función ambiental, no se considera apto para el desarrollo urbano ni para la expansión de infraestructura o vivienda.

Aprovechamiento urbano

El territorio destinado o susceptible de destinarse a usos urbanos, como vivienda, industria, comercio, equipamiento, servicios e infraestructura, conforme a las políticas y zonificaciones establecidas por los instrumentos de planeación urbana y territorial.

Cabañas o casas de campo

Desarrollo inmobiliario de baja densidad, orientado al descanso o recreación, en zonas rurales o naturales. Aunque no cambia la clasificación del suelo a urbano, requiere licencia de urbanización para infraestructura básica (agua, luz, acceso). Frecuente en regiones de bosque o montaña.

Glosario

Consulta pública

Procedimiento obligatorio en ciertas etapas del proceso de planeación o modificación de instrumentos. Involucra convocar a la ciudadanía para conocer sus opiniones, alegatos o propuestas. Es un componente clave para la legitimidad social y legal del instrumento.

Congruencia territorial

Que municipios, estados y federación trabajen con objetivos compatibles, evitando duplicidades o contradicciones en las regulaciones del uso del suelo.

Centro de población

Es el lugar donde vive la gente, como una ciudad, un pueblo o una comunidad, con casas, calles, servicios y espacios donde convivimos, trabajamos o estudiamos.

Desarrollo inmobiliario

Actividad privada o pública que abarca desde la urbanización de un predio hasta la construcción de fraccionamientos, condominios, centros comerciales o zonas industriales.

Marco legal urbano

Conjunto de leyes, reglamentos, acuerdos y lineamientos que rigen el desarrollo urbano, desde la Constitución hasta los reglamentos municipales. Incluye la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y las leyes ambientales.

Glosario

Planeación urbana

Proceso estructurado y continuo que guía el desarrollo de ciudades y comunidades mediante la definición de objetivos, estrategias, uso del suelo, provisión de servicios, protección ambiental y fomento de la equidad. Implica tanto planificación como gestión.

Polígonos industriales y de almacenamiento

Áreas diseñadas para actividades económicas no residenciales, como manufactura, logística, almacenamiento y comercio mayorista. Deben estar conectadas a vialidades regionales, contar con servicios y respetar restricciones de emisiones y movilidad.

Proyecto estratégico

Acción puntual (pública o privada) de gran escala con impacto en el ordenamiento territorial. Puede ser una planta industrial, aeropuerto, complejo turístico o corredor logístico. Puede detonar revisión anticipada del plan vigente.

Ratificación

El acto por el cual una institución confirma formalmente una decisión, acuerdo o documento, dándole validez legal o institucional.

Turismo del tequila

Actividad turística ligada al paisaje agavero y al patrimonio del tequila. Incluye rutas culturales, museos, haciendas, hoteles rurales, destilerías, servicios recreativos y restauranteros. Compatible con zonas de valor ambiental, cultural y productivo.



CONTENIDO TÉCNICO

Oscar Morales Quiroz
María Graciela Angel Sahagún

DISEÑO

Elizabeth Mendoza Romero



Segunda versión de Las 6 ETAPAS del plan urbano

mayo 2025