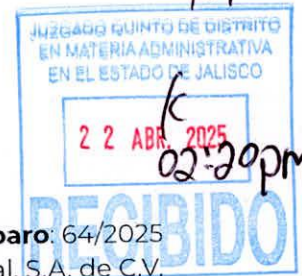




Medio Ambiente y
Desarrollo Territorial



Juicio de amparo: 64/2025

Quejoso: Dalton Residencial, S.A. de C.V.

Asunto: Se emite dictamen pericial

José Oscar Pérez Hernández

Juzgado Quinto de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Jalisco
Presente

Licenciada Grace Gómez Quiroga, con profesión de Licenciatura en Ingeniería Ambiental, con Cedula Profesional número 9358574, en mi carácter de Perito de la Autoridad señalada como responsable denominada Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, señalando domicilio para recibir notificaciones el ubicado en la Avenida Circunvalación Agustín Yáñez 2343, esquina Niños Héroes, colonia Moderna, en Guadalajara, Jalisco; ante Usted C. Juez, con el debido respeto comparezco a

Exponer

Que, en atención al auto de fecha 05 de marzo de 2025, notificado el 11 de marzo de 2025, ante la Oficialía de Partes de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco, mediante el oficio número **15906/2025**, a través del cual, se informa la aceptación y toma de protesta del cargo que me fue conferido en relación a la prueba pericial urbana y topográfica en materia de identificación de inmuebles y superficies, admitida en el **Juicio de Amparo Indirecto 64/2025**, de su índice, promovido por **Dalton Residencial, S.A. de C.V.**; asimismo, se me requiere para que en el término de 10 días hábiles, emita el dictamen pericial que se me ha sido encomendado.

Es por ello que, por del presente, comparezco en tiempo y forma, a presentar mi dictamen pericial, conforme a mi leal saber y comprender, bajo los parámetros legales, en los términos del siguiente cuestionario:

- 1. Que diga el perito sus generales y los estudios con los que cuenta que le facultan a emitir el dictamen pericial que nos ocupa.**

Mi nombre es Grace Gómez Quiroga, Licenciada en ingeniería ambiental, cuento con una maestría en Ciencias Hidrológicas por la Universidad de California, Davis. Actualmente tengo el cargo de Directora de Geomática e Información Ambiental y Territorial en la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco. Desde la obtención de mi título de licenciatura me he desempeñado en cargos de analista técnico y gerente de proyectos en los que se incorporan los sistemas de información geográfica (SIG) como una herramienta esencial para la planeación, ejecución y comunicación de proyectos.

Página 1 de 14



Av. Circunvalación Agustín Yáñez #2343,
Colonia Moderna, C.P. 44190, 33 3030 8250,
Guadalajara, Jalisco, México.



Como consultora ambiental he desarrollado caracterizaciones de sitios contaminados y evaluaciones de impacto ambiental que requieren del procesamiento de datos espaciales y desarrollo de cartografía, incluyendo la georreferenciación, la obtención, clasificación e interpretación de imágenes de satélite, el geoprocesamiento y digitalización, entre otras tareas. También trabajé en el Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara como Coordinadora de Ordenamiento Sustentable, lo cual requirió, además del manejo de SIG, conocimiento de la legislación y regulación en materia de ordenamiento ecológico y territorial a escala municipal y metropolitana, dado que acompañé procesos municipales de ordenamiento ecológico local y desarrollé estrategias integradas al Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (2016).

En la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco tuve el cargo de especialista técnico en hidrología, lo cual requirió llevar a cabo modelos y análisis de hidrología que requieren SIG para su realización y apoyar técnicamente en la elaboración de dos Programas de Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional. Para ello fue necesario estar familiarizada con diversos repositorios locales, regionales, nacionales e internacionales de información hidrológica y ambiental, e imágenes de satélite. Como Directora de Geomática e Información Ambiental y Territorial, la totalidad de mis tareas desempeñadas involucran el manejo de SIG, ya que doy soporte técnico en la materia a todas las áreas de la Secretaría y Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente, lo cual requiere localización de coordenadas, digitalización de información ambiental y territorial, geoprocesamiento, interpretación de imágenes de satélite, generación de cartografía, creación de bases de datos, entre otras tareas.

En cuanto a mi formación académica, llevé dos cursos de SIG, lo cual implicó un año de capacitación en la materia durante mis estudios de licenciatura. Además, hice una estancia de investigación de dos meses en la Universidad de California, Davis, que me requirió un manejo avanzado de SIG para la gestión de una base de datos de información hidrológica y de agricultura para la modelación de sistemas presurizados de irrigación, lo cual requirió de todas las herramientas que he mencionado anteriormente.

- 2. Que diga el perito si tuvo a la vista, analizó y comprendió las constancias que integran este juicio, de forma destacada, la demanda inicial y en su caso las ampliaciones, los informes justificados y las pruebas exhibidas por las partes.***

Para efectos de emitir el presente dictamen, se llevó a cabo una revisión exhaustiva del expediente que integra el juicio, incluyendo el escrito inicial de la demanda y los medios probatorios ofrecidos por la persona moral denominada "Dalton Residencial, S.A. de C.V." y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial en su carácter de autoridad responsable. Los elementos técnicos y documentales que sustentan las determinaciones son los siguientes:



- Imágenes satelitales y mapas obtenidos por medio de los servicios Web Map de Google y Open Street Maps.
 - Delimitación de predios rústicos disponible en el Sistema de Información Geográfica Zapopan - Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 - Polígono vectorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 7 El Bajío del municipio de Zapopan.
 - Polígono vectorial del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" y de la subzonificación de la misma obtenida del Anexo 1 del Estudio Técnico Justificativo y Programa para el Manejo y Conservación del Área Estatal de Protección Hidrológica El Bajío, publicado el 5 de noviembre de 2024 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
 - Capa vectorial del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Zapopan del año 2020 proporcionada por el H. Ayuntamiento del municipio de Zapopan.
 - Visita de campo: geolocalización y toma de fotografías.
3. **Que el perito exponga brevemente de qué se trata este juicio.**

El presente juicio de amparo indirecto se promovió en contra del Decreto por el que se establece como Área Natural Protegida de competencia estatal bajo la categoría de Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío".

4. **Que con base en la documentación necesaria de consulta y a su experiencia en la materia, así como el levantamiento que al respecto realice, una vez constituido en el sitio, ubique el perito mediante gráficos y coordenadas UTM, la localización, colindancias, poligonal y superficie del predio de propiedad del quejoso, identificado como predio rústico denominado "el bajío", ubicado en San Juan de Ocotán, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, con una superficie de 10,098 metros cuadrados, para lo cual puede hacerse valer de la información contenida en la Escritura Pública número 10,315 diez mil trescientos quince, pasada ante la fe del Licenciado José Eduardo Preciado Gallo, Notario Público número 17 diecisiete, de Guadalajara, Jalisco, de fecha 22 veintidós de diciembre del 2021 dos mil veintiuno y los antecedentes de propiedad y catastral de los predios tanto del quejoso y, de ser necesario, de sus colindantes.**

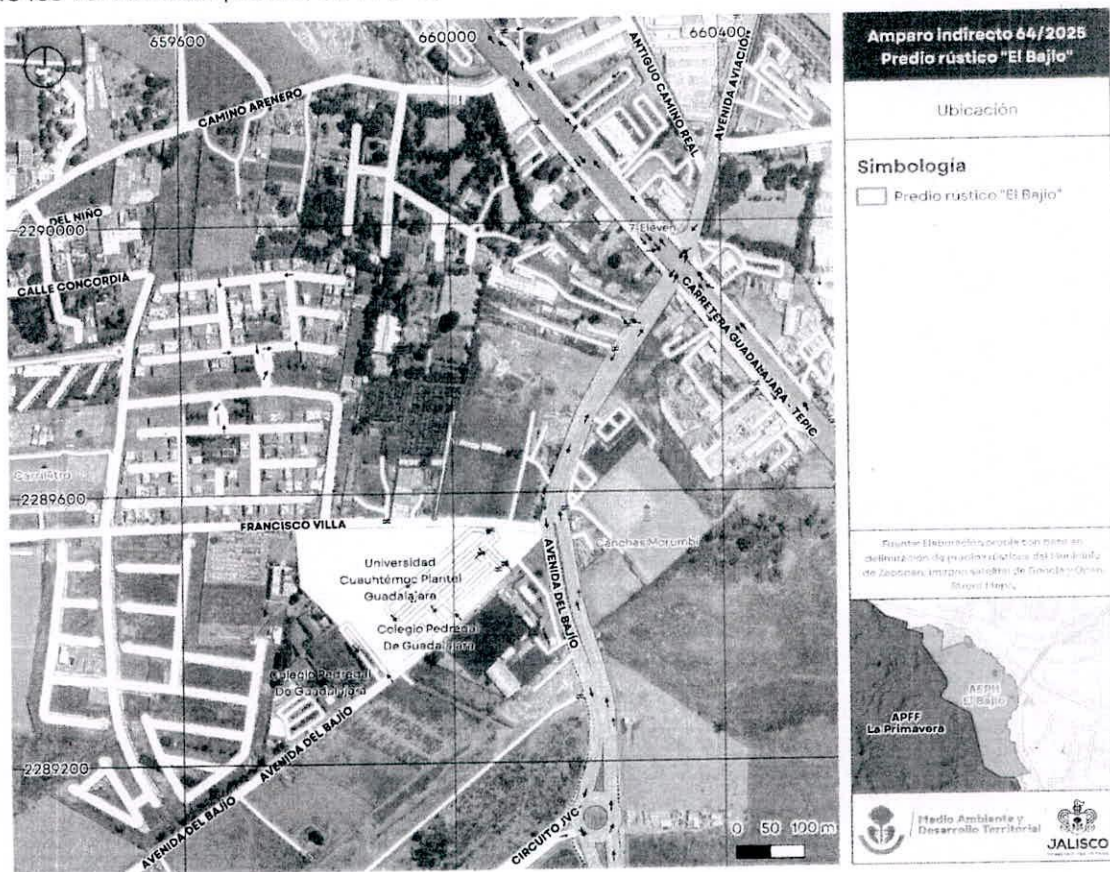
Se procedió a la localización geográfica y determinación de las colindancias del predio rústico denominado "El Bajío" utilizando los siguientes insumos:

1. Los mapas presentados en el expediente del juicio de amparo indirecto promovido por Dalton Residencial, S.A. de C.V (sección 1, "Ubicación del predio en Google Maps", páginas 5 y 6).
2. Delimitación de predios rústicos disponibles en el Sistema de Información Geográfica Zapopan - Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



3. Imágenes satelitales y mapas obtenidos por medio de los servicios Web Map de Google y Open Street Maps.
4. En fecha lunes 14 de abril de 2024, a las 11:00 horas, tiempo del centro de México, se efectuó una visita de inspección al predio rústico en cuestión. Durante dicha visita, se procedió a la verificación de la ubicación del inmueble, obteniéndose para tal efecto coordenadas métricas en el sistema de referencia Universal Transversa de Mercator (UTM) mediante un dispositivo GPS. Así mismo, se recabaron evidencias fotográficas como soporte documental de la visita de inspección llevada a cabo.

A continuación, se presenta un mapa con la delimitación del predio obtenida por medio de los insumos y actividades anteriormente descritas, y una tabla con las coordenadas de los vértices del predio, en la proyección WGS 84 / UTM zona 13N.



Mapa 1. Delimitación del predio rústico "El Bajío".



Tabla 1. Coordenadas del polígono del predio rústico "El Bajío".

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	659,955.180	2,289,765.310
2	660,017.333	2,289,760.051
3	660,015.452	2,289,750.632
4	660,010.106	2,289,725.686
5	659,992.624	2,289,644.098
6	659,992.566	2,289,643.831
7	659,992.023	2,289,641.254
8	659,974.847	2,289,559.860
9	659,969.702	2,289,560.739
10	659,971.780	2,289,571.803
11	659,972.365	2,289,574.921
12	659,972.800	2,289,577.234
13	659,973.482	2,289,580.868
14	659,974.519	2,289,586.388
15	659,978.300	2,289,606.519
16	659,979.594	2,289,613.411
17	659,981.269	2,289,622.330

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
18	659,981.535	2,289,623.744
19	659,983.605	2,289,634.770
20	659,983.967	2,289,638.372
21	659,954.177	2,289,639.012
22	659,952.422	2,289,639.050
23	659,925.218	2,289,639.725
24	659,918.092	2,289,639.757
25	659,918.051	2,289,639.758
26	659,919.637	2,289,648.763
27	659,920.347	2,289,652.795
28	659,925.336	2,289,682.071
29	659,928.932	2,289,703.175
30	659,927.015	2,289,703.270
31	659,933.582	2,289,744.824
32	659,939.548	2,289,744.413
33	659,941.976	2,289,765.876
34	659,955.180	2,289,765.310

Debido a la precisión de los insumos utilizados para la delimitación del predio, existe una discrepancia entre la superficie reportada en las escrituras (10,098.971 metros cuadrados) y el polígono delimitado para este cuestionario (9,988.234). Dicha diferencia es de 110.737 metros cuadrados.

Sin embargo, la precisión de los datos es suficiente para confirmar que el predio rústico "El Bajío" se encuentra dentro del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" y que coincide visualmente con la delimitación presentada en el expediente del juicio de amparo indirecto.

El predio rústico "El Bajío" se encuentra ubicado entre las calles Francisco Villa y Camino Arenero, a 157.8 metros de la Avenida del Bajío. Al sur colinda con la Universidad Cuauhtémoc Plantel Guadalajara, al oeste con la Quinta El Bajío, al este con el equipamiento deportivo Soccerlife Bajío 2, en Zapopan, Jalisco.



Tabla 2. Coordenadas UTM capturadas durante la visita de inspección técnica realizada en el predio rústico denominado "El Bajío".

Punto	Descripción	Zona UTM	X (m)	Y (m)
1	Acceso sobre Camino Arenero	UTM 13N	659975	2289554
2	Colindancia al este sobre Camino Arenero		659982	2289563
3	Colindancia al oeste sobre Camino Arenero		659904	2289556
4	Acceso sobre Calle Concordia		659855	2289735



Figura 1. Foto del predio rústico denominado "El Bajío" sobre Camino Arenero 6039, San Juan de Ocotán, Zapopan, Jalisco. Punto 1.



Figura 2. Porción oriental del predio rústico denominado "El Bajío" en su colindancia con el equipamiento deportivo Soccerlife Bajío 2, en Zapopan, Jalisco.



Figura 3. Equipo GPS utilizado para hacer el levantamiento. Muestra las coordenadas UTM 13 N 659,974 N y 2'289,559 E.

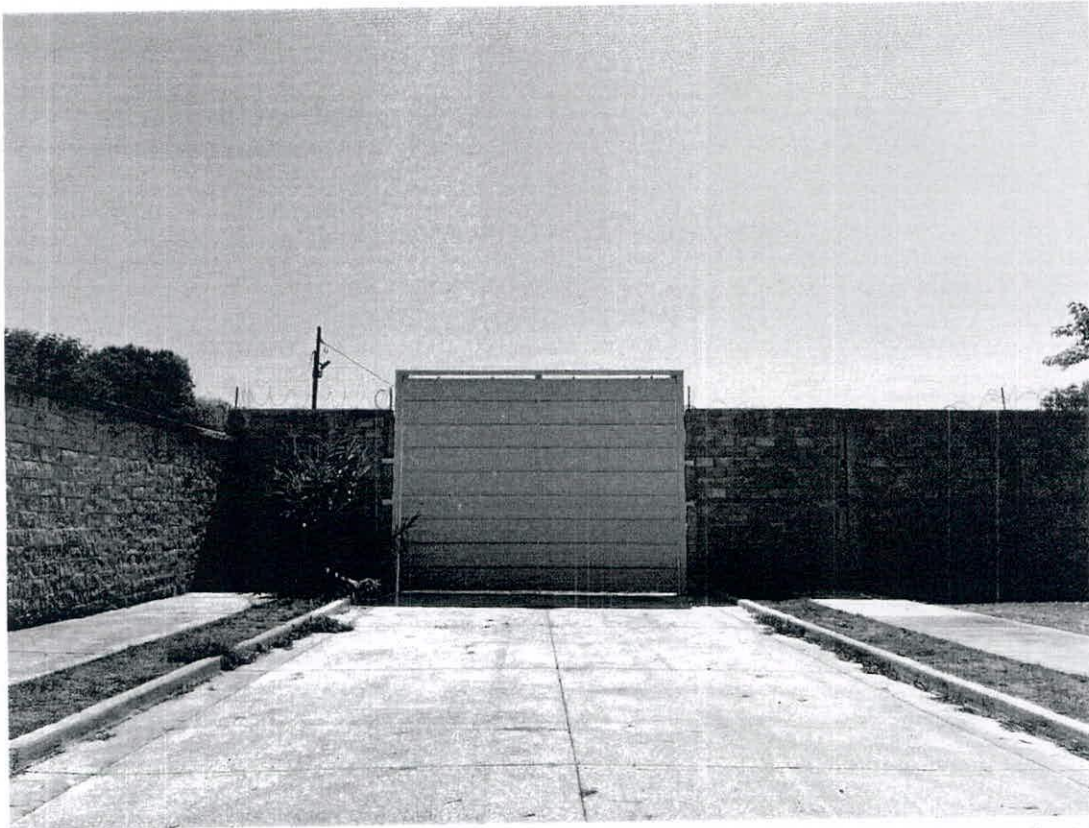
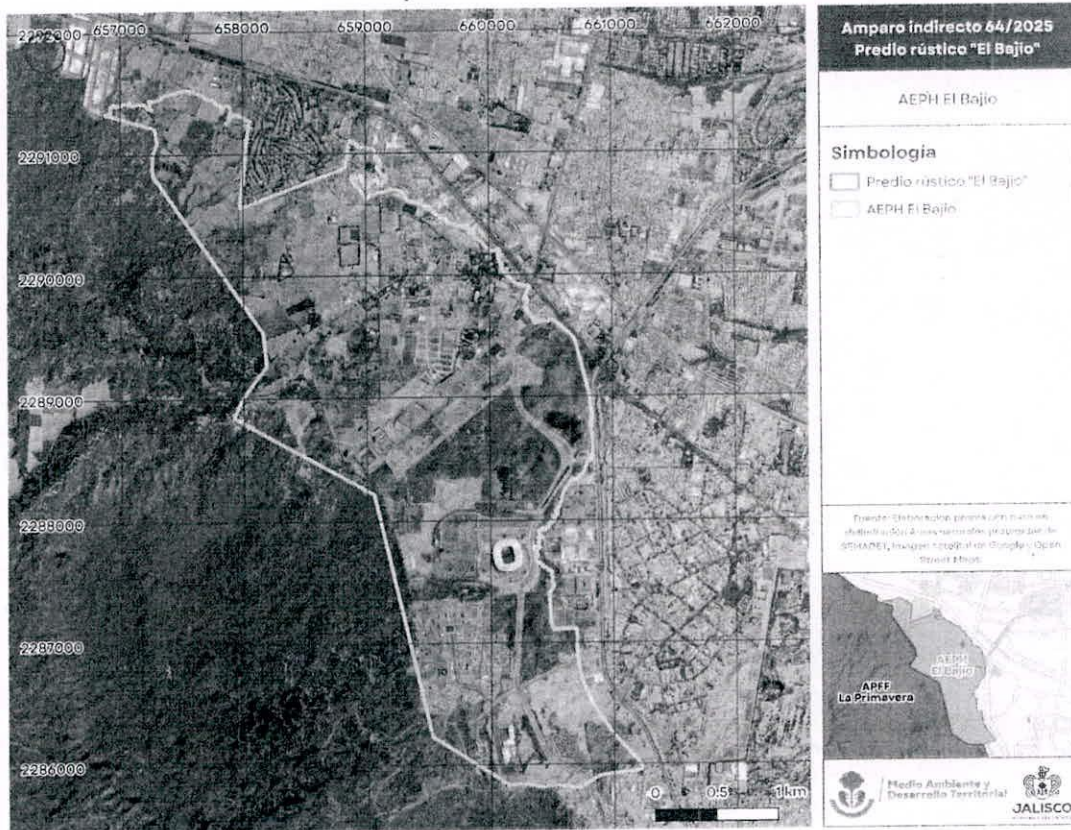


Figura 4. Acceso occidental al predio rústico denominado "El Bajío" sobre la calle Concordia, San Juan de Ocotán, Zapopan, Jalisco.

5. *Que con base en la documentación necesaria de consulta y a su experiencia en la materia, así como el levantamiento que al respecto realice, una vez constituido en el sitio, ubique el perito mediante gráficos con coordenadas UTM, la localización, poligonal y superficie del terreno sobre la cual se constituyó el Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío".*

Para ubicar el Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" se utilizó el Anexo 1 del Estudio Técnico Justificativo y Programa para el Manejo y Conservación del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío", que contiene el cuadro de construcción del polígono con sus coordenadas. Dicho anexo fue publicado el 5 de noviembre de 2024 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco. Las coordenadas que constituyen el polígono del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" son las que se encuentran en el cuadro de construcción previsto en el artículo segundo del decreto **DIELAG DEC 005/2024** y que se solicita que se tengan por reproducidas como si a la letra se insertasen. La superficie del polígono es de 971.27 hectáreas y la extensión espacial del polígono es 2291520.24 m Norte; 661225.37 m Este; 2285803.43 m Sur y 656875.95 m Oeste.



Mapa 2. Delimitación del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío".

- Que determine el perito si el Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío", de la cual se impugna la legalidad de la misma en el presente juicio, absorbe, afecta, o cubre el polígono del predio identificado y descrito en el cuestionamiento número cuatro, de propiedad del quejoso, mismo que es materia de este juicio, o en su defecto que señale si la totalidad del predio o una fracción del mismo se encuentra inmerso en el área de aplicación del Área Natural Protegida en su modalidad de Área Estatal de Protección Hidrológica "EL BAJÍO" y por tanto el predio de propiedad de la quejosa se ve afectada por este último.*

Con base en la información técnica y documental analizada para determinar con precisión la ubicación geográfica de la fracción del predio rústico denominado "El Bajío" y su relación con el perímetro del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío", realizada mediante sistemas de información geográfica, se concluye que la totalidad de la superficie del primer predio mencionado se encuentra comprendida dentro del polígono correspondiente a la declaratoria de Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío".



7. *Que con base en sus determinaciones respecto a las preguntas anteriores y en el caso que el predio del quejoso se encuentre dentro del área de aplicación del Área Estatal de Protección Hidrológica "EL BAJÍO", determine cuál es la Sub zonificación (Protección, Uso Restringido, Aprovechamiento Sustentable, Asentamientos Humanos I, Asentamientos Humanos II, Asentamientos Humanos Consolidados), que corresponde al predio del quejoso.*

A partir de la información vectorial de la subzonificación del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío", se determina que la totalidad de la superficie del predio se encuentra comprendida dentro de la sub zona denominada "Asentamientos Humanos Consolidados".

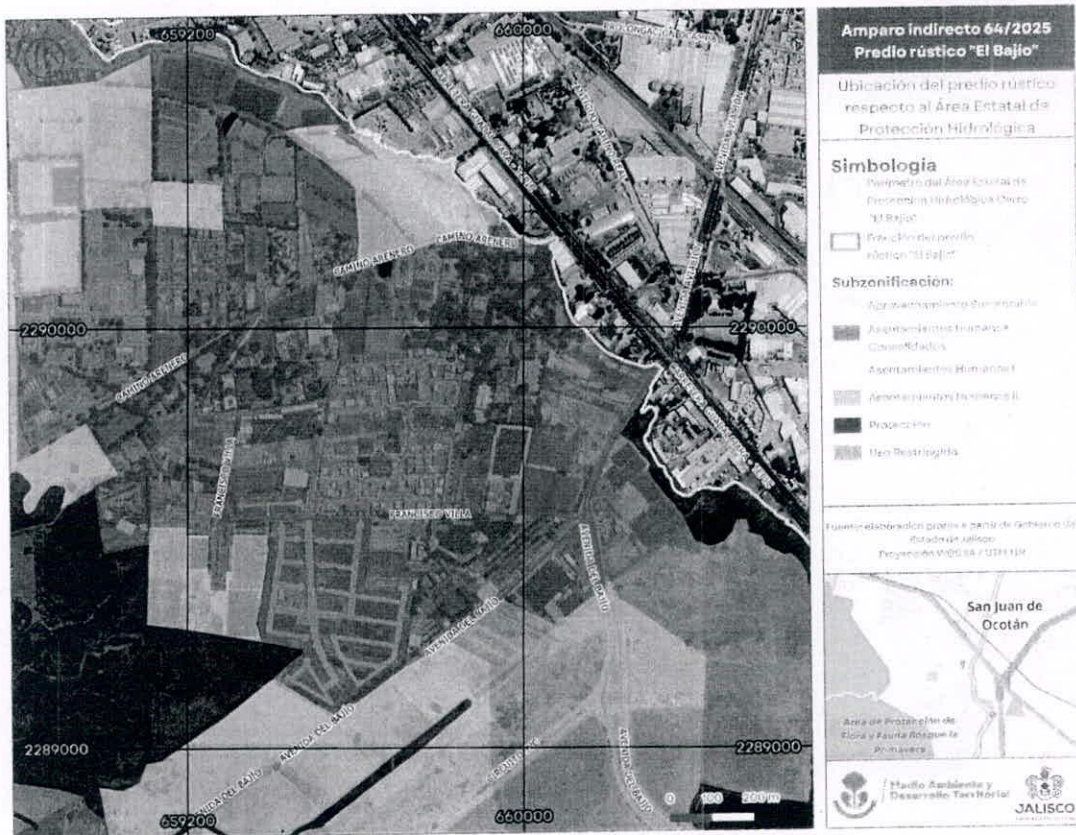
De acuerdo con el decreto del AEPH El Bajío la Subzona de Asentamientos Humanos Consolidados incluye zonas ya urbanizadas y consolidadas al momento de la elaboración del estudio técnico justificativo, predios que se encuentran en proceso de urbanización o ya urbanizados y predios en donde aún no se han llevado acciones de urbanización ni edificaciones, en su totalidad. Incluyendo lo consolidado y lo no consolidado, la zona cuenta con una superficie de 290.71 hectáreas.

El 60% de la superficie de los predios en esta zona se deberá mantener en estado natural en donde se deberá optar entre los siguientes tipos de manejo: intensivo (en hasta el 10% de la superficie total del predio) y rústico (hasta en el 60% de la superficie total del predio). Se consideran compatibles actividades de conservación, restauración, áreas verdes, restauración productiva, turismo de naturaleza y energías renovables. Todas las acciones que se realicen en estas zonas deberán alinearse a criterios de regulación ecológica que buscan proteger las funciones ecosistémicas en el AEPH.

Ahora bien, en el caso de que existiese una imprecisión en las coordenadas del predio rústico denominado "El Bajío", se estima necesario indicar que la distancia existente entre el predio rústico y las subzonas colindantes, es la siguiente:

Tabla 3. Distancia lineal entre el predio rústico "El Bajío" y otras subzonificaciones distintas a la de "asentamientos humanos consolidados".

Subzonificación	Distancia lineal (metros)
Asentamientos humanos II	206
Protección	211
Uso restringido	312
Asentamientos humanos I	342
Aprovechamiento sustentable	543



Mapa 3. Ubicación del predio rústico "El Bajío" dentro de la subzonificación "Asentamientos humanos consolidados" del decreto de Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío".

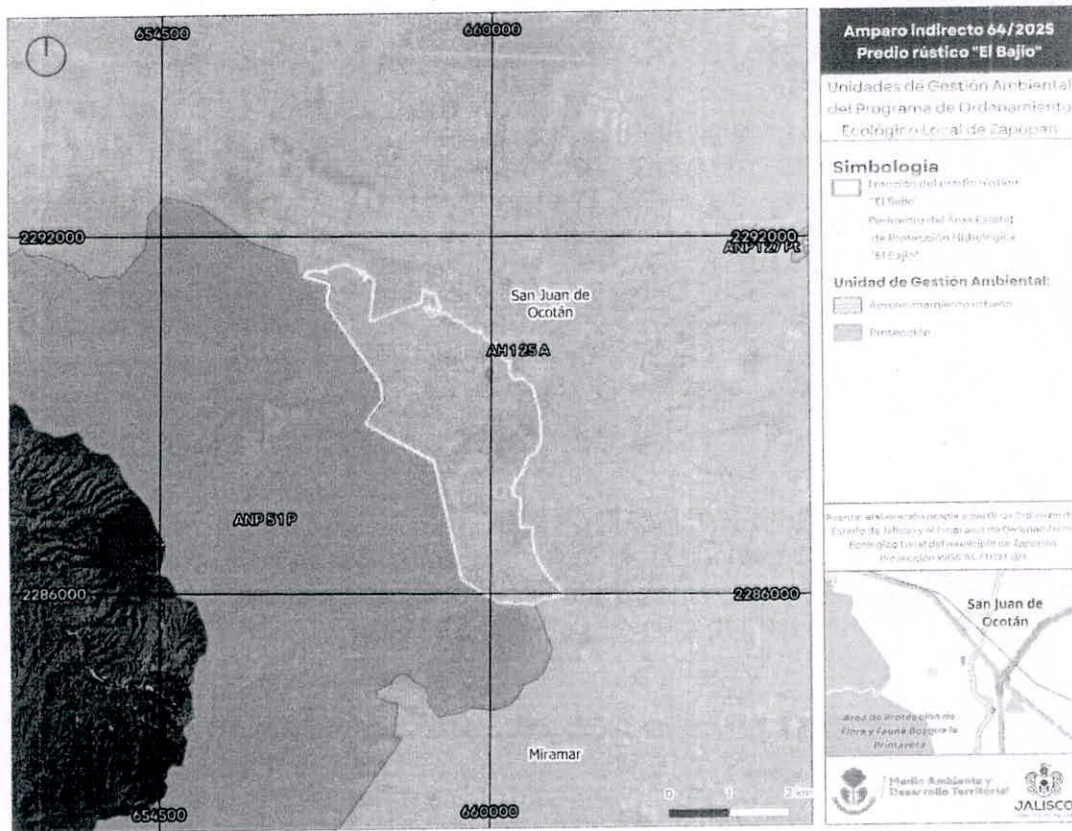
8. *Que con base en la documentación necesaria de consulta y a su experiencia en la materia, así como el levantamiento que al respecto realice, una vez constituido en el sitio, ubique el perito mediante gráficos con coordenadas UTM, la localización, poligonal y superficie del predio de propiedad del quejoso sobre la Unidad de Gestión Ambiental en que se encuentra, así como la política ambiental aplicable a dicha Unidad de Gestión Ambiental para el predio del quejoso prevista en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Zapopan del año 2020 dos mil veinte y explique brevemente ¿en qué consisten las políticas ambientales aplicables?*

El Ordenamiento Ecológico establece políticas ambientales con la finalidad de responder a los diferentes niveles de deterioro o bien para atender metas planteadas para preservar los ecosistemas y recursos naturales. Cada Unidad de Gestión Territorial plantea una política ambiental territorial en función de la calidad ecológica de los recursos naturales y la fragilidad ambiental del territorio.



Las políticas ambientales territoriales identificadas son: protección, preservación, restauración y aprovechamiento, subdividido en aprovechamiento sustentable y aprovechamiento urbano. La definición de estas políticas ambientales territoriales tiene como base lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del estado de Jalisco.

Ahora bien, respecto a explicar en qué consisten las políticas ambientales del POEL cabe mencionar que dicha cuestión se escapa tanto de la materia así como del objeto del peritaje en materia de identificación de inmuebles y superficies. No obstante lo anterior, dada la experiencia que me asiste, se procede a responder la pregunta de la siguiente manera.



Mapa 4. Política del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Zapopan aplicable al Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" y al predio rústico "El Bajío".

El polígono del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" así como el predio rústico denominado "El Bajío" se ubican dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) AH 125 A, la cual tiene una política de aprovechamiento urbano. El uso



predominante de la UGA es de asentamientos humanos y los usos compatibles son agrícola, Área Natural Protegida, conservación, industrial y pecuario.

La ocupación del suelo en la UGA AH 125 A se clasifica de la siguiente manera:

Tabla 4. Ocupación del suelo en la UGA AH 125 A.

Ocupación del suelo	Porcentaje (%)
Urbanización densa	21.92
Urbanización semidensa	7.63
Infraestructura	5.61
Áreas verdes urbanas	3.58
Campos de golf	0.25
Agricultura seca	14.82
Pastizal inducido	14.40
Agricultura de riego y de humedad	1.77
Matorral inducido	9.16
Bosque templado semidenso	8.85
Bosque espinoso	2.89
Bosque tropical caducifolio	2.65
Bosque templado denso	1.19
Bosque tropical subcaducifolio	0.07
Vegetación subacuática	0.01
Cuerpos de agua	0.08
Áreas sin vegetación aparente	5.14

Si bien la UGA AH 125 A cuenta con una política de aprovechamiento urbano, es importante destacar que:

- 38.99% de la ocupación del suelo de la UGA corresponde a asentamientos humanos (urbanización densa, urbanización semidensa, infraestructura, áreas verdes urbanas y campos de golf),
- 30.99% a actividades agrícolas (agricultura seca, pastizal inducido y agricultura de riego y de humedad) y
- 24.82% a cobertura forestal y vegetal (matorral inducido y bosques).

9. **Que diga el perito la razón de su dicho e indique los elementos probatorios que le sirvieron de sustento para emitir el dictamen encomendado.**



El presente dictamen se emite en razón del juicio de amparo indirecto promovido por la persona moral denominada Dalton Residencial, S.A. de C.V., respecto al predio rústico denominado "El Bajío", ubicado en San Juan de Ocotán, municipio de Zapopan, Jalisco, con una superficie de 10,098.971 metros cuadrados. El juicio de amparo señalado se interpone en contra del Decreto por el que se establece como Área Natural Protegida de competencia estatal bajo la categoría de Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío", por considerar que el mismo vulnera los derechos fundamentales del bien inmueble descrito y acreditado por la persona moral.

Los elementos probatorios en los que se sustenta el dictamen son los siguientes:

- Imágenes satelitales y mapas obtenidos por medio de los servicios Web Map de Google y Open Street Maps.
- Delimitación de predios rústicos disponible en el Sistema de Información Geográfica Zapopan - Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- Polígono vectorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN 7 El Bajío del municipio de Zapopan.
- Polígono vectorial del Área Estatal de Protección Hidrológica "El Bajío" y de la subzonificación de la misma obtenida del Anexo 1 del Estudio Técnico Justificativo y Programa para el Manejo y Conservación del Área Estatal de Protección Hidrológica El Bajío, publicado el 5 de noviembre de 2024 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.
- Capa vectorial del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Zapopan del año 2020 proporcionada por el H. Ayuntamiento del municipio de Zapopan.
- Visita de campo.

Por lo anteriormente expuesto, a ese Juzgado de Distrito, le

Solicito:

Primero. Se me reconozca la personalidad con la cual comparezco al presente juicio.

Segundo. Se me tenga rindiendo dictamen en relación a la prueba pericial urbana y topográfica en materia de identificación de inmuebles y superficies, que fue encomendado por la Autoridad Responsable Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco

Atentamente,

Lic. Grace Gómez Quiroga