



C. JORGE ISRAEL GARCÍA OCHOA,
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO.
PRESENTE

Me es grato saludarlo por este medio con afecto y respeto, aprovechando para solicitar a usted sea sometido por segunda ocasión a revisión el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazati” (PPDU)**, ubicado en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, el cual ha sido modificado y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, atendiendo las observaciones emitidas por esa dependencia estatal, según Oficio SEMADET/DGOT número 998/2023, de fecha 16 de noviembre de 2023, suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial de esa Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (**SEMADET**) a su digno cargo, así como lo determinado por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (**PRODEUR**), según Oficio número PRODEUR/DET/267/2024, de fecha 20 de mayo de 2024, Expediente PRODEUR: CHI-02/2023, Número de Control: 05-1114; para tales efectos le informo lo siguiente:

Con relación a los criterios de evaluación que en su momento nos hicieron saber, procedimos de la siguiente manera:

Apartado	Criterio de evaluación	Fundamento legal	Modificación efectuada
1.2	1.2.2 Describe la aproximación metodológica para la elaboración del Plan Parcial.	Código Urbano del estado de Jalisco (CUEJ), artículos 122, fracciones I y II y 234.	En la propuesta inicial del PPDU sometido a dictaminación ante esa SEMADET , ya se había hecho referencia de: i) que el PPDU no forma parte de ningún plan de desarrollo urbano de centro de población; ii) las políticas y objetivos que se persiguen con su publicación; y iii) el hecho de que las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo de la empresa promovente. No obstante, se adicionó un Capítulo en el PPDU explicando la



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

		metodología utilizada en su elaboración.	
1.3	1.3.1 Se llevaron a cabo foros de opinión como punto de partida de la propuesta.	CUEJ, artículo 98.	En virtud de que se trata de un proyecto privado formulado por un conjunto de empresas propietarias de los terrenos involucrados, se llevaron a cabo foros de consulta con los funcionarios de las diferentes administraciones municipales del Ayuntamiento desde el año 2016 y miembros destacados de la comunidad de Chiquilitlán, Jalisco, en los que inicialmente se expuso el Plan Maestro del Proyecto "Sierra Mazatlán" para conocer sus particularidades y recibir las opiniones de los asistentes, para finalmente proceder a la aprobación de la elaboración del PPDU que por este medio se somete a dictaminación definitiva. <u>Se anexa al PPDU las constancias fotográficas de dichos foros.</u>
	1.3.2 Fase de Consulta Pública.		La primera Consulta Pública se llevó a cabo del 16 de octubre al 16 de noviembre de 2023 (Gaceta Municipal octubre 2023). No obstante, conforme las observaciones efectuadas por la PRODEUR , se determinó conveniente modificar el PPDU y someterlo nuevamente a Consulta Pública, la cual se llevó a cabo del 23 de enero al 23 de febrero de 2024 (Gaceta Municipal enero 2024).
1.4	1.4.2 Reconocimiento de las fuentes de información utilizadas.	No obligatorio.	A pesar de que se trata de un requisito no previsto en el CUEJ , se incorporó al PPDU un apartado Bibliográfico con las fuentes consultadas.
	1.4.3 Traducción a la lengua indígena.	Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y las Comunidades Indígenas del estado de Jalisco. No obligatorio.	A pesar de que no es un requisito previsto en el CUEJ y esa SEMADET reconoce que no existe registro alguno de un pueblo indígena en el territorio que abarca el PPDU y sus colindancias, se introdujo textualmente una mención en ese sentido en el documento para dejar en claro tal situación.
2.1	2.1.1 Menciona los planes y programas en materia de ordenamiento territorial que condicionan el Plan Parcial.	CUEJ , artículos 78 y 121, fracciones II y VII.	A pesar de que en el PPDU inicialmente evaluado, se mencionaron los diferentes instrumentos de ordenamiento del territorio que condicionan el Plan Parcial, se incorpora en los Apartados XI y XII, una mayor referencia con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio de la Región de Tapalpa (POERT-Tapalpa), al ser el principal y más actualizado instrumento con el que guarda congruencia.
	2.1.2 Explicación de la normativa urbanística que se encuentra vigente en el área de aplicación.	CUEJ , artículo 122, fracción VIII.	En el PPDU originalmente presentado a evaluación, se integraron de forma general las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definen la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados. No obstante, se introduce una mención más específica de los lineamientos, estrategias, criterios y usos del suelo de carácter regional previstos en las Unidades de Gestión (UGAs) RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa donde tiene influencia el PPDU ; de la misma manera, se establecen las Reglas específicas del PPDU para hacerlas vinculantes a las autoridades y los particulares en general; y finalmente se hace mención de los proyectos definitivos de urbanización para la ejecución de todo tipo de acciones urbanísticas en el territorio regulado por el Plan Parcial.
2.2	2.2.1 Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretenden realizar en el área de aplicación (prever al menos disponibilidad de agua, inundabilidad, suelos	CUEJ , artículos 78 B, fracciones I, VI, VIII y IX y 122, fracciones XIII y XIV.	El PPDU inicial sometido a evaluación mencionaba las normativas que se consideraban consecuentes a su aplicación, especialmente en materia de desarrollo urbano. No obstante, se incorpora en el Marco Legal del Plan Parcial, una mención específica de las demás leyes federales y estatales que justifican el fundamento de su aplicación.



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO

CONTINUACIÓN DEL PLAN PARCIAL 2021 - 2024

		contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelos forestales y decretos de protección ambiental).	
2.3	2.3.2	Especifica la superficie en metros cuadrados y el porcentaje con respecto al total del área de aplicación.	CUEJ, artículo 122, fracción V. El PPDU sometido a evaluación específica los regímenes de la tierra existente en el territorio del Proyecto "Sierra Mazatlán" y cuenta con un Plano del polígono general del Plan Parcial y otro donde se delimitan las áreas descritas tanto en la Zonificación Primaria como Secundaria. <u>Sin embargo, atendiendo lo observado por esa SEMADET, se incluyen en toda las menciones correspondientes la medición en metros cuadrados y porcentajes, de acuerdo con la superficie del Proyecto.</u>
2.4	2.4.1	Estudia la movilidad urbana sustentable y acceso universal.	CUEJ, artículos 122, fracción XIV y 234, párrafo segundo. El PPDU inicial que fue evaluado por esa SEMADET, especificaba el tipo de movilidad sustentable que contempla; de la misma manera, es importante mencionar que no resulta aplicable lo previsto en el segundo párrafo del artículo 234, del CUEJ. <u>Sin embargo, se incorpora en los Anexos del PPDU, el plano y la Ficha Técnica relacionados con los 11 acceso del Proyecto "Sierra Mazatlán", que han sido oficialmente reconocidos y alineados por este Ayuntamiento de Chiquilitlán, Jalisco.</u>
3.1	3.1.4	La propuesta de zonificación es consistente con los lineamientos ecológicos de las UGA.	CUEJ, artículos 78 B, fracción VII; Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 23, fracción IX; Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA), artículos 22 y 23. En el PPDU sometido a evaluación ante esa SEMADET, se establecen las acciones urbanísticas que implicarán cambio de uso del suelo de terrenos forestales (CUSTF). <u>Sin embargo, atendiendo las observaciones efectuadas por esa dependencia estatal, se incorpora el análisis de los lineamientos, estrategias, criterios y usos del suelo de carácter regional previstos en las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa y se incorporan tales disposiciones en las Reglas previstas en el Plan Parcial, vinculantes para las autoridades como para los propietarios, independientemente de los Reglamentos Internos de cada Señorío ya contemplados en el Marco Legal del instrumento.</u>
	3.1.5	Relaciona la aplicación de los criterios de regulación ecológica en el proyecto de zonificación primaria y secundaria.	CUEJ, artículo 78 B, fracción VII; LGEEPA, Artículo 23, fracción IX; LEEPA, artículos 22 y 23. Se incorpora el análisis de los lineamientos, estrategias, criterios y usos del suelo de carácter regional previstos en las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa que inciden en el PPDU, conforme los procesos de gestión que en su momento la promovente del Proyecto "Sierra Mazatlán" ya había realizado ante esa SEMADET para acreditar la congruencia de este con el POERT-Tapalpa.
4.1	4.1.2	Establece una zonificación secundaria.	CUEJ, artículos 122, fracción VI y 162. El PPDU inicialmente sometido a evaluación ante esa dependencia estatal, ya mencionaba el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y explicaba puntualmente la zonificación secundaria en cada lote, en el que solamente se contemplan dos usos del suelo: Área de Conservación (AC) y Turístico Ecológico (TE); no se trata de un error, ya que el CUEJ y la legislación secundaria [LGEEPA, LEEPA y Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)] no lo prohíben, motivo por el que, uno de los objetivos particulares del Plan Parcial es el aprovechamiento inmobiliario turístico ecológico y recreativo del suelo sin la urbanización del ecosistema forestal. No obstante, atendiendo las observaciones efectuadas por esa



CHIQUILISTLÁN

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

			<u>SEMADET</u> , se incorporó al PPDU un cuadro de COS y CUS para la reglamentación del uso del suelo TE y las Reglas respectivas para hacerlo vinculante para las autoridades y propietarios, independientemente de que ya se encontraban contempladas en los Reglamentos Internos de cada Señorío del Proyecto "Sierra Mazatl".
	4.1.3 Menciona la reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación.	CUEJ , artículos 122, fracción VIII y 150.	En el PPDU inicial sometido a evaluación, también se mencionaban los porcentajes de COS y CUS permitido para el uso del suelo TE , único por el que se llevará a cabo edificación en la zona. <u>Sin embargo, tomando en cuenta la observación efectuada por esa SEMADET</u> , se incorporó al PPDU un cuadro de COS y CUS para la reglamentación del uso del suelo TE y las Reglas respectivas para hacerlo vinculante para las autoridades y propietarios.
5.1	5.1.1 Presenta los indicadores de evaluación.	CUEJ , artículo 78 B, fracción V.	Se incorpora al PPDU un Capítulo con los Indicadores de Seguimiento que como parte de sus responsabilidades deberá de aplicar este Ayuntamiento de Chiquilitlán, Jalisco.
	5.1.2 Programas de acciones y plazos del Plan Parcial.	CUEJ , artículo 78 B, fracción II.	Se incorpora al PPDU la calendarización de las acciones a realizarse conforme el avance en la construcción y habitabilidad de los alojamientos temporales que por cada Señorío se tienen programados alcanzar.
	5.3.1 Política fiscal.	CUEJ , artículo 122, fracción XII.	Atendiendo las observaciones efectuadas por esa SEMADET , se incorporan al PPDU las disposiciones de la Ley de Ingresos del municipio de Chiquilitlán, Jalisco, para el Ejercicio 2024, que contemplan los impuestos y derechos que deberán de ser considerados como parte de los ingresos que ha implicado y que implicará la ejecución del Proyecto "Sierra Mazatl".
5.3	5.3.2 Financiamiento de las acciones.	CUEJ , artículo 78, fracción III.	En el PPDU inicial que se sometió a evaluación de esa SEMADET , se especificó que el financiamiento de la totalidad de los servicios, infraestructura y equipamiento, así como de las obras de mitigación y compensación, correrá a cargo de la promovente y los propietarios, por lo que no se requiere obra pública alguna con cargo a la cuenta pública de alguna instancia municipal, estatal o federal. <u>No obstante, se amplía dicha información en los apartados correspondientes y se mencionan los impuestos y derechos que hasta la fecha han aplicado con el desarrollo del Proyecto "Sierra Mazatl" en beneficio de las arcas municipales de este Ayuntamiento de Chiquilitlán, Jalisco.</u>

Con motivo de las modificaciones y adiciones al **PPDU** anteriormente reseñadas, no omito informarle que, en la última Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, se presentó a consideración el nuevo **PPDU**, siendo aprobado por unanimidad de votos, lo anterior, con fundamento en lo previsto en el artículo 98, fracción III, del **CUEJ**.

Motivo por el cual, el nuevo **PPDU** también fue sometido a la consideración de la **PRODEUR**, quien mediante Oficio número **PRODEUR/DET/267/2024**, de fecha 20 de mayo de 2024, Expediente **PRODEUR: CHI-02/2023** y Número de Control: 05-1114, determinó que solicitáramos a esa **SEMADET** el Dictamen de Congruencia definitivo, conforme lo previsto en el artículo 83, del **CUEJ**.



Para tales efectos, con fundamento en lo previsto en el artículo 98, fracción V, del **CUEJ**, le hago llegar adjunto al presente oficio de forma impresa el Documento Técnico del **PPDU** en mención y en digital en memoria USB el **PPDU** completo, junto con todos los anexos que lo conforman como a continuación se detalla:

- Autorizaciones otorgadas por la **SEMARNAT** en materia de impacto ambiental (**MIA**) y cambio de uso de suelo de terrenos forestales (**ETJ**) en favor del Proyecto.
- Autorizaciones otorgadas por la **SEMADET** con motivo de la (**MIA**) estatal en favor del Proyecto.
- Dictámenes de Trazos, Usos y Destinos del suelo otorgados por el Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, a favor del Proyecto.
- Autorizaciones del **Plan Maestro** del Proyecto otorgadas por el Pleno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco.
- Anexos del **PPDU**.
- Planos del **PPDU** (formatos JPEG y PDF).

También anexo al presente, los archivos digitales del proceso iniciado y desahogado por este Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, conforme al artículo 98, del **CUEJ**, siendo los siguientes:

- a) Acta de Sesión Extraordinaria número 663 del Pleno del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, de fecha 22 de enero de 2024, por la que se aprobó la Fe de Erratas del Acta de Sesión Extraordinaria número 612, de fecha 15 de febrero de 2022, del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, en la que se aprueba por unanimidad la elaboración del **PPDU**.
- b) Acta Número Sexta Ordinaria de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano de fecha 10 de octubre de 2023, del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, por medio de la cual se llevó a cabo la instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y se aprobó el inicio de la Consulta Pública del **PPDU**.
- c) Convocatoria de fecha 23 de enero de 2024, suscrita por el Director de Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, para llevar a cabo por segunda ocasión la Consulta Pública del **PPDU**.
- d) Oficio de fecha 23 de enero de 2024, por medio del cual el Director de Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, solicitó llevar a cabo la publicación de la Consulta Pública del **PPDU**.



- e) Captura de Pantalla de la publicación de la Convocatoria y del Proyecto Ejecutivo del **PPDU** en la página web del Gobierno Municipal de Chiquilistlán, Jalisco.
- f) Acta de Sesión número 667 Ordinaria del Pleno del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, de fecha 22 de marzo de 2024, por la que se llevó a cabo el análisis, discusión y aprobación definitiva del **PPDU**.

Esperando que con la documentación que se exhibe, pueda ser emitido por parte de esa esa **SEMADET** el Dictamen de Congruencia definitivo, a fin de que este Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, por primera ocasión en su historia en materia de regulación urbana, pueda publicar en el Periódico Oficial de "El Estado de Jalisco" e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Jalisco el primer **PPDU** municipal para una acción urbanística importante en su tipo.

Sin más por el momento, agradezco sus atenciones y quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

**"2024, AÑO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, BENEMÉRITO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL MAYAB"**

Chiquilistlán, Jalisco, a 25 junio de 2024.

Álvaro González Alvarado
Presidente Municipal



**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

AYUNTAMIENTO 2021-2024

C.c.p. C. DR. NOÉ SAÚL RAMOS GARCÍA. Procurador de Desarrollo Urbano del Gobierno del estado de Jalisco. Para su conocimiento.

ABG. LYDIA ESTEFANÍA SANDOVAL CORONA. Secretaria General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco. Para su conocimiento.

C. ING. ALEJANDRO MONTES DE OCA, Director de Obras Públicas del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco. Para su conocimiento.

Archivo.