

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PROYECTO “SIERRA MAZATI”



CHIQUILISTLÁN, JALISCO
Junio 2024
Documento Técnico



ÍNDICE.

I. ANTECEDENTES.	4
I.1. Promovente del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.	4
I.2. Metodología de trabajo.	5
I.3. Datos Generales del Proyecto.	9
II. MARCO LEGAL.	21
II.1. Marco Jurídico.	21
II.2. Disposiciones Generales.	33
III. DE LAS POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.	52
IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.	53
IV.1. Estrategia General.	53
IV. 2. Marco de Planeación.	57
V. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.	60
V.1. Objetivos Generales.	61
V.2. Objetivos Específicos.	61
VI. LOCALIZACIÓN.	64
VII. DESCRIPCIÓN PRECISA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	66
VIII. ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.	69
VIII.1. Medio Físico Natural.	69
VIII.2. Aspectos Abióticos.	71
VIII.3 Aspectos Bióticos.	81
VIII.4. Demografía y Sociedad.	88
IX. LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL PREDIO EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, DE SU APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE Y DE LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.	93
IX.1. Estado actual de las condiciones del área.	94
X. LOS REGÍMENES DE TENENCIA DE LA TIERRA EXISTENTES.	108
XI. LA ZONIFICACIÓN CONFORME A LAS NORMAS QUE SE INDICAN EN EL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.	109



MAZATI

XII. LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, DONDE SE INDICAN LAS SUPERFICIES DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN QUE AFECTAN LOS LOTES COMPRENDIDOS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, CONFORME LOS DICTÁMENES EMITIDOS POR LAS AUTORIDADES FEDERALES Y ESTATALES COMPETENTES.	118
XIII. LAS NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS QUE APLICAN EN PARTICULAR CON MOTIVO DE LA COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS, Y LAS DISPOSICIONES APLICABLES A LOS USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS.	132
XIV. LOS MECANISMOS QUE SE UTILIZAN PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES, ASÍ COMO LOS DERECHOS DE DESARROLLO Y ESTÍMULOS QUE SE ESTABLECEN PARA ORIENTAR LAS ACTIVIDADES DE LAS PERSONAS Y GRUPOS DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.	134
XV. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DERIVADAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.	138
XVI. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y DE SUS USUARIOS, RESPECTO A MODALIDADES EN SU APROVECHAMIENTO Y ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO QUE SE DETERMINEN.	142
XVII. LOS MEDIOS DE DEFENSA, LAS AUTORIDADES ANTE QUIENES PUEDEN EJERCERSE Y LOS PLAZOS PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, LOS HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS O FINCAS DE LA ZONA QUE RESULTEN AFECTADOS, PRESENTEN SUS INCONFORMIDADES.	143
XVIII. LOS RIESGOS PARA LA ZONA DE APLICACIÓN QUE SE ESTABLECEN EN EL ATLAS DE RIESGO EXPEDIDO EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN DE LA MATERIA.	145
XIX. EL ESTUDIO QUE CONSIDERE LA MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE Y ACCESO UNIVERSAL, DESDE LA VÍA PÚBLICA, AL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO.	147
XX. INDICADORES DE SEGUIMIENTO.	152
XXI. FUENTES DE INFORMACIÓN CONSULTADAS.	156
ANEXOS.	158



I. ANTECEDENTES.

I.1. Promoviente del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.

La empresa “RANCHO MAZATI, S.A. DE C.V.”.

Empresa interesada en generar fuentes de empleo a través de la promoción de un Proyecto Inmobiliario Sustentable con clasificación de uso del suelo Área Rustica-Agropecuaria (AR-AGR) y Área Turística (AT), conforme a la planeación y ordenamiento del territorio, la legislación vigente y la aprobación del Plan Maestro¹ del Proyecto “Sierra Mazati”² por parte del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Chiquilistlán, Jalisco.

En este sentido, el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, pretende contribuir a desarrollar, en forma legal y ordenada, espacios forestales para el establecimiento de Alojamientos Temporales³, Amenidades, Equipamientos e Infraestructura ecológicamente sustentables en una reserva inmobiliaria, ecoturística y recreativa, en la que se combina el desarrollo de Señoríos, con lotes identificados como Haciendas (de más de 1 ha de superficie -10,000 m²-)⁴, copropiedades denominadas Estancias (de no menos de ½ ha de superficie - 5,000 m²-), Villas (de no menos de ¼ ha de superficie -2,500 m²-) y Ranchos (de más de 5 ha de superficie -50,000 m²-), distribuidos en una superficie total de 1,093.40 has (10'934,000 m²) de terrenos forestales, con 1,061.50 has (10'615,000 m²) para la conservación de los recursos naturales, especialmente los corredores biológicos, constituido como un gran Parque de Turismo de Naturaleza⁵ con una importante biodiversidad, apoyado por más de 30 años de prácticas silvícolas y una comunidad

¹ El Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” fue elaborado y modificado en el tiempo a través de diferentes reuniones de trabajo con los integrantes del Cabildo en turno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, y las diferentes empresas especializadas asesoras que participaron en la formulación de los diferentes aspectos técnicos y legales que tienen relación directa con este tipo de instrumentos de planeación de proyectos de inversión.

² Véase **Anexo 1**.

³ Son los espacios para el uso humano durante su permanencia en el bosque con diversas modalidades que permitirán el contacto con la naturaleza. Las áreas de alojamiento temporal pueden ser en propiedad o copropiedad permanente, en propiedad o copropiedad temporal, en renta, en forma de hoteles, en forma de villas o cabañas, con servicios hoteleros o sin servicios hoteleros.

Los alojamientos temporales conllevan la densidad mínima de uso del suelo y el cumplimiento de las normas de manejo ambiental. No son compatibles con el desarrollo urbano de base inmobiliaria tradicional, ya que se trata de un desarrollo ecoturístico y recreativo de base natural, en el que se busca acercar a las personas a la naturaleza y mostrarles otra forma de vida evitando la urbanización del bosque.

⁴ Véase **Anexo 2**.

⁵ Véase **Anexo 3**.



con identidad Mazati que busca la innovación, la preservación y la continuidad del bosque para que perdure en beneficio de las futuras generaciones y de sus habitantes, tanto seres humanos como de la vida silvestre.

Por tal motivo, es importante mencionar que el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, únicamente se avoca a lo relacionado con la construcción de los Alojamientos Temporales, los caminos nuevos y la implementación de las Amenidades, Equipamiento e Infraestructura, ya que son los únicos elementos que se constituyen como actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de los predios que abarca el Proyecto “Sierra Mazati”, sin que estos sean concebidos como áreas urbanizadas o urbanizables, independientemente de las subdivisiones y fusiones existentes; de la misma manera, por lo que respecta a la construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de los Alojamientos Temporales y las Amenidades, que por su naturaleza están determinados en el propio **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** conforme lo previsto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán o se cuenta con los permisos correspondientes (Licencias de Construcción y/o Constancias de Habitabilidad); es evidente que también comprende la realización de obras de equipamiento e infraestructura, ya que no se demandan servicios públicos urbanos de ningún tipo a cargo del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco.

Es importante señalar que el Proyecto “Sierra Mazati” no tiene influencia con el territorio o la presencia de alguna Comunidad Indígena de la Región de Tapalpa, por lo que no resulta necesaria la traducción bilingüe del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

I.2. Metodología de trabajo.

Actualmente encontramos que la planeación vigente para la constitución de Planes Parciales de Desarrollo Urbano (**PPDU**) en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, se encuentra desbordada por la diferencia entre la realidad existente y la información disponible, incapaz de responder a la rapidez con la que se producen los cambios económicos, políticos, sociales y territoriales, debido a ello existe un gran número de proyectos y actividades urbanísticas en el municipio que no cuenta con un PPDU, o si lo tiene, nunca fue publicado ni registrado, de manera que la figura de los PPDU deja de ser una herramienta para la toma de decisiones y se convierte en un trámite administrativo, perdiendo todo su sentido. Por tanto, lo que realmente se requiere es un replanteamiento de la planeación territorial y urbana, lo que exige un cambio estructural



en la forma en que se plantean este tipo de propuestas urbanas, especialmente en municipios como Chiquilistlán, Jalisco, donde al parecer nunca se ha publicado ni registrado un PPDU.

Por otra parte, observamos que los PPDU presentan diferencias entre sí, tanto en su extensión como en los indicadores que se aplican o en el tratamiento de sus escalas de trabajo, debido a que cada uno de ellos tuvo una interpretación distinta de las metodologías utilizadas, lo que no permite que sean comparables, dificultando su vinculación y articulación con otros instrumentos de ordenación, así como su evaluación.

EL presente instrumento de ordenación del territorio inició con un **Proceso de Planeación**, en el cual se determinaron los pasos que se tenían que seguir para la elaboración del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** como parte de un proceso más amplio que no se limitó exclusivamente a su redacción, sino que se sentaron las bases para su puesta en marcha, gestión, ejecución, evaluación y modificación, en el que a partir del estudio del proceso de toma de decisión que se da en la planeación, se identificaron: etapas o fases que lo conforman, cronograma, proceso de participación, aprovechamiento urbano, instrumentos y financiación, viabilidad económica y programación, monitoreo y modificación y fichas. Muchas de estas etapas ya habían sido desarrolladas desde la elaboración y creación del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, el cual fue sometido para su aprobación ante el Pleno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, desde el año 2016.

La segunda etapa consistió en el Apartado Técnico, la cual se realizó a través de cinco apartados de trabajo: tres de análisis y dos de resultados. Cada apartado está a su vez dividido en temas y subtemas, en los que se desarrolló una ficha para cada subtema en la que se explicó su objetivo, se propusieron indicadores, se enunciaron los mapas y tablas requeridas, las fuentes de información, y las series de tiempo en que se tenía que realizar el análisis. De esa forma se identificaron los problemas, las oportunidades y tendencias que denota el Proyecto “Sierra Mazati”, para con ello definir con mayor coherencia los ámbitos y los sectores que requieren ser atendidos por el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**. Este planteamiento en apartados de trabajo tuvo como objetivo que cada uno pueda ser realizado y actualizado de forma independiente y que a la vez puedan ser utilizados por otros instrumentos de planeación donde esta información frecuentemente se repite, evitando también la necesidad de tener que realizar el análisis por completo cada vez que se actualice el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO**



“**SIERRA MAZATI**”, buscando con esto la reducción de costos en la duplicidad de información entre instrumentos, estudios y programas.

El contenido de los apartados de trabajo fue el siguiente:

Apartado de Trabajo 1: corresponde a la información de la subcuenca o microcuenca hidrográfica referente al ámbito natural y ambiental del territorio que abarca el Proyecto “Sierra Mazati” dentro de los municipios donde se localiza. Consistió en un diagnóstico general, dirigido a la comprensión de lo existente y a la evaluación de la potencialidad del territorio con base en su capital natural y patrimonio cultural, así como, la estimación de los principales riesgos ambientales y naturales que actúan sobre el territorio, la evaluación de la adaptación y la vulnerabilidad. Se desarrolló en seis temas: el primero trata de la información general del ámbito de estudio y sus límites, el segundo sobre las bases jurídicas, los tres siguientes son insumos directos que dan soporte (capas criterio) en la definición de la zonificación primaria y el último está dirigido a establecer lineamientos para la adaptación a los riesgos hidrometeorológicos y el cambio climático, a partir de la conservación del territorio forestal. Su escala de trabajo y generalización no impacta en los resultados.

Apartado de Trabajo 2: se realizó el análisis territorial y urbano a escala municipal a la que pertenece el Proyecto “Sierra Mazati”, desde la perspectiva de las actividades humanas. El objetivo fue generar los insumos necesarios, fiables, actualizados y a la escala adecuada, sobre las coberturas del suelo, que proporcionen elementos de apoyo en la toma de decisiones para la definición del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**. Esta información fue complementaria a la que se generó en el apartado de trabajo anterior, ya que, fundamentalmente se realizó una clasificación en dos periodos de tiempo de los cuatro principales sistemas que componen el territorio: el hídrico, el natural/forestal, el agropecuario y el urbano/rural, y se analizaron los cambios ocurridos en ellos, permitiendo conocer y comprender la evolución y dinámica del sistema territorial donde se localiza el Proyecto “Sierra Mazati”. Además, se analizó la estructura vial primaria y el desarrollo económico del municipio.

Con base en lo anterior, se obtuvo un primero borrador del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**; esta fase de la metodología implicó la obtención de los resultados derivados de los análisis ambientales y territoriales llevados a cabo en los apartados de trabajo anteriores, tanto en el ámbito natural como municipal, tomando en cuenta la información del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) vigente del municipio de Chiquilistlán, Jalisco,



logrando definir la zonificación primaria, identificar las principales infraestructuras, el esquema conceptual urbano presente y deseado a futuro. Lo más importante de estos resultados fue obtener las definiciones de las superficies de suelo en donde no estará permitido el desarrollo de los asentamientos humanos y en las que si se podrá programar la continuidad del desarrollo inmobiliario de referencia.

En el Apartado de Trabajo 3: correspondió a la información del área urbana/rural. Se analizaron las principales perspectivas que inciden en la formación del espacio urbano/rural, correspondientes a cada uno de los temas que conforman el apartado, aportando una aproximación a su estudio e identificando para cada una de ellas los principales indicadores para el diagnóstico y pronóstico de cada uno de estos temas. Dichos indicadores fueron necesarios tanto para determinar las principales previsiones que cada una de ellas requiere para su óptimo desarrollo, las cuales fueron tomadas en cuenta para la elaboración de la propuesta de ordenamiento urbano/rural. Por lo general los municipios son los que producen y mantienen esta información actualizada, sin embargo, en este caso se tuvo que utilizar información generada a nivel estatal y federal para otro tipo de ordenamientos del territorio.

Como resultado, logramos el ordenamiento urbano/rural del territorio que comprende el Proyecto “Sierra Mazati”, y la definición de la gestión y ejecución del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, una vez interiorizada la opinión social y tomando los resultados de las demás instancias involucradas, esta etapa consistió en dos partes: **i)** En este apartado se analizó la situación que presenta actualmente la estructura urbana/rural, para posteriormente diseñar una propuesta de ordenamiento urbano/rural dirigida a resolver las problemáticas actuales, identificando y aprovechando las potencialidades del municipio y la región de Tapalpa. **ii)** La gestión y ejecución del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se propuso a través de la definición de sectores de actuación, los cuales están dirigidos a la consecución de las principales directrices y proyectos estratégicos que establece la propuesta de ordenamiento urbano/rural existente en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco y que serán el motor para su materialización y concreción.

Es importante recordar que el artículo 59 de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala que la zonificación secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. Por lo tanto, se debe elaborar un nuevo documento como siguiente etapa de lo que se concibe como el PMDU, en el cual se continuará con la ampliación de información y análisis a mayor detalle en algunos subtemas del Apartado de Trabajo 3, agregando un



apartado de trabajo que corresponde a la zonificación secundaria y su normatividad, asimismo se ajustará el cronograma del proceso de planeación al proyecto o actividad urbana de que se trate y el territorio que abarque.

NOTA: Por tal motivo, es importante recordar que para el caso del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, este **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** es el primero en su tipo, con el que la presente administración municipal se está estrenando en la gestión, aprobación, consulta pública, revisión, publicación y registro, de acuerdo con lo determinado por las disposiciones urbanas y ambientales que regulan la ordenación del territorio.

I.3. Datos Generales del Proyecto.

Enunciado del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.

Tipo de acción urbanística a desarrollar.

Privada.

Uso Propuesto.

Ecoturístico, agrícola y forestal.

Giro específico.

Reserva inmobiliaria, ecoturística y recreativa.

Localización.

Los predios donde se aplica el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, se encuentran registrados en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco; no obstante, es necesario mencionar que, si bien es cierto mediante Decreto número 19,156, publicado el 25 de octubre de 2001, en el Periódico Oficial de “El Estado de Jalisco”, reformado por Decreto número 24,858, publicado el 10 de abril de 2014, en el Periódico Oficial de “El Estado de Jalisco”, se estableció un



Procedimiento de Delimitación y Demarcación Territorial de los municipios del estado de Jalisco, para que los límites municipales fueran más precisos mediante georreferenciación bajo un mismo sistema geodésico de referencia en coordenadas geográficas y en proyección UTM, el cual, a grandes rasgos, en dicho procedimiento de delimitación municipal el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Gobierno del estado de Jalisco (IIEG) entregó al Congreso del estado de Jalisco la información territorial que obtuvo sobre los límites municipales y el Congreso del estado de Jalisco hizo llegar a los municipios dicha información, otorgándoles un plazo para manifestarse si estaban o no de acuerdo con dicha delimitación y, en su caso, resolver sobre los límites municipales definitivos emitiendo el decreto correspondiente, también es cierto que tal procedimiento no se ha tramitado respecto de los límites territoriales entre los municipios de Chiquilistlán y Tapalpa, Jalisco, específicamente por lo que respecta a la zona que abarcan el conjunto predial del Proyecto “Sierra Mazati”.

Por lo tanto, para los efectos de la determinación de la competencia territorial continúa vigente lo previsto en los Decretos números 142, 529, 162 y 457, los cuales incluyen planos que en su momento fueron reconocidos por el Congreso del estado de Jalisco, existiendo hasta la fecha una indefinición de los límites precisos entre los municipios de Chiquilistlán y Tapalpa, Jalisco, ya que ambos Ayuntamientos no cuentan con un decreto actualizado emitido por parte del Congreso del estado de Jalisco, definiendo los límites definitivos, para afectar legalmente los intereses de los propietarios de los predios que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que el Proyecto, desde su planeación y diseño, hasta la formalización y ejecución de su Plan Maestro, solo ha contado con la orientación, apoyo y servicios del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, por lo que, por parte de las empresas propietarias de los predios que lo conforman, geográficamente siempre ha sido concebido como un desarrollo inmobiliario, ecoturístico y recreativo localizado en su totalidad en la jurisdicción del municipio de Chiquilistlán⁶, Jalisco, al estar acorde desde su inicio con el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, vigente en ese entonces.

⁶ Véase Anexo 4.

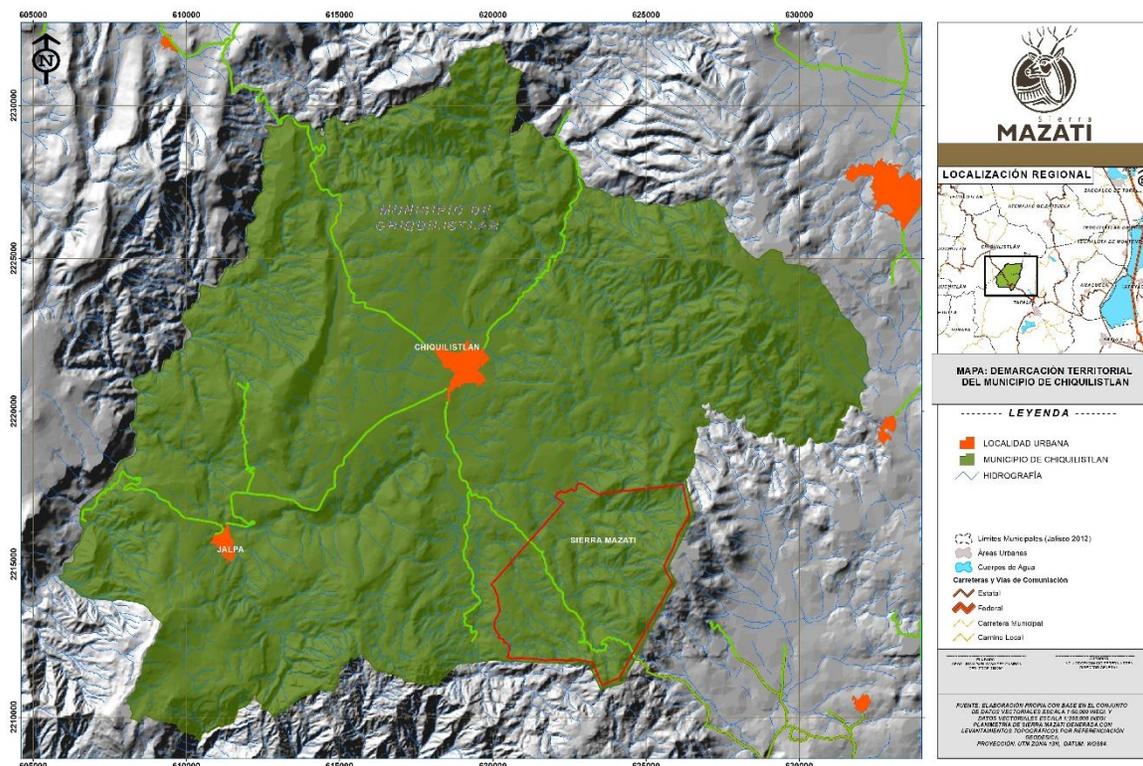


Imagen 1: Ubicación geográfica del Proyecto “Sierra Mazati” en la jurisdicción del municipio de Chiquilistlán, Jalisco.

Datos y superficies de los predios que comprenden el área de aplicación.

La información registral de los predios involucrados⁷ en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, es la que a continuación se detalla:

- a) Escritura Pública número 550, de fecha 19 de agosto de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Salvador Rodríguez Vera, Notario Público Suplente Asociado al Titular de la Notaría Número 4, del municipio de Tonalá, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Salto B”⁸, con una superficie total de 533-87-13 hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias:
 - Al Norte, con 3,029.26 m con Ferrería de Tula;
 - Al Sur, con 2,342.00 m con la Fracción “A” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A de C.V.” y 532.20 m con la Fracción “C” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”;

⁷ Véase Anexos 5 y 6.

⁸ Véase Anexo 7.



MAZATI

- Al Oriente, con 1,938.69 m con la Fracción I del predio El Salto y con 860 m con la Fracción “C” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”; y
- Al Poniente, con 1,562.83 m con la Fracción 5 de predio El Salto y el terreno El Chivero.

Inmueble que se encuentra registrado en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, bajo la Cuenta Catastral número R001371, y bajo Folio Electrónico número 5643964, antes: documento número 36, Folios del 235 al 245, del Libro 71, inmueble con el número de Orden 147946 de la Sección Inmobiliaria Oficina 06 del Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco.

Inmueble cuyas medidas y linderos se rectificaron mediante Escritura Pública número 53,472, de fecha 06 de octubre del 2020, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5643964.

- b)** Escritura Pública número 2,169, de fecha 21 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Salvador Rodríguez Vera, Notario Público Suplente Asociado al Titular de la Notaría Número 4, de Tonalá, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Salto C”⁹, con de una superficie total de 49-28-67 ha (490,280.67 m²), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al Norte, con 532.20 m con la Fracción “B” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”;
 - Al Sur, con 696.42 m con la Fracción “A” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”;
 - Al Oriente, con 1,088.27 m con la Fracción I del predio El Salto; y
 - Al Poniente, con 860 m con la Fracción “B” del predio propiedad de la empresa “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”.

El inmueble descrito anteriormente se encuentra registrado en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, bajo la Cuenta Catastral número R001374, y bajo Folio Electrónico número 5519705, antes bajo el documento número 36, Folios del 235 al 245, del Libro 71, con la Orden número 147947, de la Sección Inmobiliaria Oficina 06 del Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco.

⁹ Véase Anexo 8.



MAZATI

Inmueble cuyas medidas y linderos se rectificaron mediante Escritura Pública número 53,473, de fecha 06 de octubre del 2020, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5519705.

- c) Escritura Pública número 13,243, de fecha 12 de marzo de 2004, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 04, de la población de Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Garabato”¹⁰, con de una superficie actual rectificada aritméticamente de 649-38-00 hectáreas (6'490,380 m²), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al Norte, en línea recta partiendo del vértice conocido como “Cerrito Blanco” de oeste a este, con 4,326.25 m con predio de don Feliciano Carvajal, antes de don Refugio Lepe y vecinos de la población de Chiquilistlán, Jalisco;
 - Al Sur, en línea recta partiendo del lindero suroeste conocido como “Piedra del Fraile Gordo”, en 4,681.52 m con fracciones del predio rústico denominado El Salto, antes Ex-Hacienda de Las Piedras y sucesores de don Rafael Brizuela;
 - Al Este, en línea ligeramente quebrada en dirección al norte partiendo del punto conocido como “Piedra del Fraile Gordo”, en 2,665.83 m con predio de don Rafael Chávez y propiedad privada, antes predio “Agua Prieta”; y
 - Al Oeste, partiendo de sur a norte, desde la mojonera conocida como “El Salitre”, y siguiendo la margen del arroyo “El Garabato”, hasta otra mojonera sin número, con 1,550.22 m con predio de don Manuel Lepe, antes vecinos de la expresada población de Chiquilistlán.

Dicho inmueble se encuentra debidamente registrado en la municipalidad de Chiquilistlán, Jalisco, bajo la Cuenta Catastral número R001431, y bajo Folio Electrónico número 5825436, antes en el documento número 11, del Libro 747, de la Sección Inmobiliaria de la Oficina 06, con sede en Zapotlán El Grande, Jalisco, y actualmente bajo el Folio Real número 5518807.

Inmueble cuyas medidas y linderos se rectificaron mediante Escritura Pública número 58,562, de fecha 07 de diciembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5825436.

¹⁰ Véase Anexo 9.



- d) Escritura Pública número 13,136, de fecha 17 de febrero del 2004, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 04, de la población de Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Salto V”¹¹, con una superficie total de 498-58-75 ha (4’980,580 m²), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al Norte, en línea quebrada de aproximadamente 1,260 m con los predios rústicos “Ferrería de Tula” y “La Tortuga”;
 - Al Sur, en línea quebrada de aproximadamente 1,601 m con los predios rústicos “El Ranchito” y “El Chivero”;
 - Al Este, en línea quebrada de aproximadamente 4,061.96 m con Fracción 4 del predio rústico El Salto; y
 - Al Oeste, en línea quebrada de aproximadamente 2,839.24 m con Fracciones 6 y 7 del predio rústico El Salto, y con la comunidad de Chapula.

El inmueble descrito con anterioridad se encuentra registrado debidamente en la municipalidad de Chiquilistlán, Jalisco, bajo las Cuentas Catastrales números RC000099, R000831, R001976, R002274, R002068 y R002273 y bajo el documento número 9, del Libro 748, de la Sección Inmobiliaria de la Oficina 06 con sede en Ciudad Guzmán, en el municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco y actualmente bajo el Folio Real número 5506577.

Este inmueble ha sido subdividido y fusionado en diversos momentos, sin embargo continúa siendo parte del Proyecto “Sierra Mazati”; la primera subdivisión ocurrió mediante Oficio número 010/2014, del 30 de septiembre de 2014, emitido por el Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, a través del cual autorizó la subdivisión de 59 Fracciones a partir de 10,000 diez mil metros cuadrados cada una y el resto de la propiedad de 4’319,243.52 metros cuadrados; la segunda subdivisión sobre el resto de la propiedad citada ocurrió mediante Escritura Pública número 34,281, de fecha 20 de julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, mediante la cual, las 498-58-75 has se dividieron en 2 paños: el primero de 4’210,479.3032 metros cuadrados o lo que es lo mismo: 421-04-79.3032 has y el segundo de 108,764.2168 metros cuadrados o lo que es lo mismo: 10-87-64.2168 has; posteriormente se fusionaron, el primer paño de la subdivisión anterior y 56 fracciones de las autorizadas mediante Oficio número 010/2014, del 30 de septiembre de 2014, dando como resultado una Fracción de 4’816,611.08 metros cuadrados, reconocida mediante

¹¹ Véase Anexo 10.



MAZATI

Escritura Pública número 35,225, de fecha 24 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco; posteriormente, mediante Escritura Pública número 35,295, la superficie de 4'816,611.08 metros cuadrados se subdividió en 4 inmuebles, los cuales a su vez se subdividieron en fracciones menores mediante Escrituras subsecuentes números: 35,641, de fecha 25 de noviembre de 2016; 36,341, de fecha 02 de febrero de 2017 y 36,364, de fecha 03 de febrero de 2017, todas pasadas ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco; por Escritura Pública número 36,831, de fecha 21 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, resultó la Fracción I o Predio Agua Zarca II, con una superficie de 1'901,026.25 metros cuadrados, respecto de los cuales, posteriormente, mediante Escritura Pública número 45,095, de fecha 12 de noviembre de 2018, se desplantaron 105 fracciones de 10,000 metros cuadrados en delante respecto del resto de la propiedad resultante de la citada Escritura Pública número 36,831, de la cual, finalmente resulto un resto de propiedad sin subdividir de 744,406.60 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos se desprenden de la Escritura Pública número 46,332, de fecha 11 de febrero de 2019, todas estas pasadas ante la fe del Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, y todas ellas inscritas en Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5506577.

- e) Escritura Pública número 2,169, de fecha 21 de agosto del 2001, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Salvador Rodríguez Vera, Notario Público Suplente Asociado al Titular de la Notaría Número 4, de Tonalá, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Salto A”¹², de una superficie total de 621-75-75 ha (6'210,750.75 m²), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al Norte, con 3,038.62 m con la Fracción “B” del mismo propietario “Pinar de Tapalpa, S.A. de C.V.”;
 - Al Sur, con 1,778.00 m con terreno El Ranchito;
 - Al Oriente, con 1,474.66 m con la Fracción 1 de El Salto; y
 - Al Poniente, con 4,044.98 m con la Fracción 5 de El Salto y el terreno El Chivero.

Dicho inmueble se encuentra debidamente registrado en la municipalidad de Chiquilistlán, Jalisco, bajo la Cuenta Catastral número R000416, así como bajo el Folio Real número 5519695, del Registro Público de la Propiedad, con sede en Zapotlán El Grande, Jalisco, y actualmente bajo el Folio Real número 5831903.

¹² Véase Anexo 11.



MAZATI

Inmueble cuyas medidas y linderos se rectificaron mediante Escritura Pública número 53,471, de fecha 06 de octubre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, inscrita en Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5831903.

- f) Escritura Pública número 13,609, de fecha 06 de julio de 2004, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público número 04, de Ciudad Guzmán, Jalisco, con la que se acredita la propiedad del Predio “El Salto I”¹³, con una superficie total de 415-00-00 ha (4'150,000 m²), con las siguientes medidas y colindancias:
- Al Norte, con 618.47 m con el predio “El Garabato”, de la empresa “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, y con 30.88 m y con 108.06 m y con 301.60 m con predio de don Rafael Chávez, antes con Ferrería de Tula;
 - Al Sur, con 797.94 m y con 571.60 m con predio “El Ranchito” de don Francisco de la Torre y condueños;
 - Al Este, con 429.26 m y con 379.02 m y con 2,779.71 m con predio de la “Hacienda de San Francisco” y predio “Las Piedras”, de doña María Teresa de Jesús Gálvez; y
 - Al Oeste, con 3,778.46 m con Fracción No. 2 de El Salto, de la empresa “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”.

Dicho inmueble se encuentra debidamente registrado en la municipalidad de Chiquilistlán, Jalisco, bajo la Cuenta Catastral número RC0831, y bajo el documento número 18, del Libro 1069, de la Sección Inmobiliaria de la Oficina 06 con sede en Zapotlán El Grande, Jalisco y actualmente bajo el Folio Real número 5841549.

Inmueble cuyas medidas y linderos se rectificaron mediante Escritura Pública número 58,692, de fecha 15 de diciembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público 35 de Zapopan, Jalisco, inscrito en Registro Público de la Propiedad de Zapotlán El Grande, Jalisco, bajo Folio Electrónico número 5841549.

¹³ Véase Anexo 12.

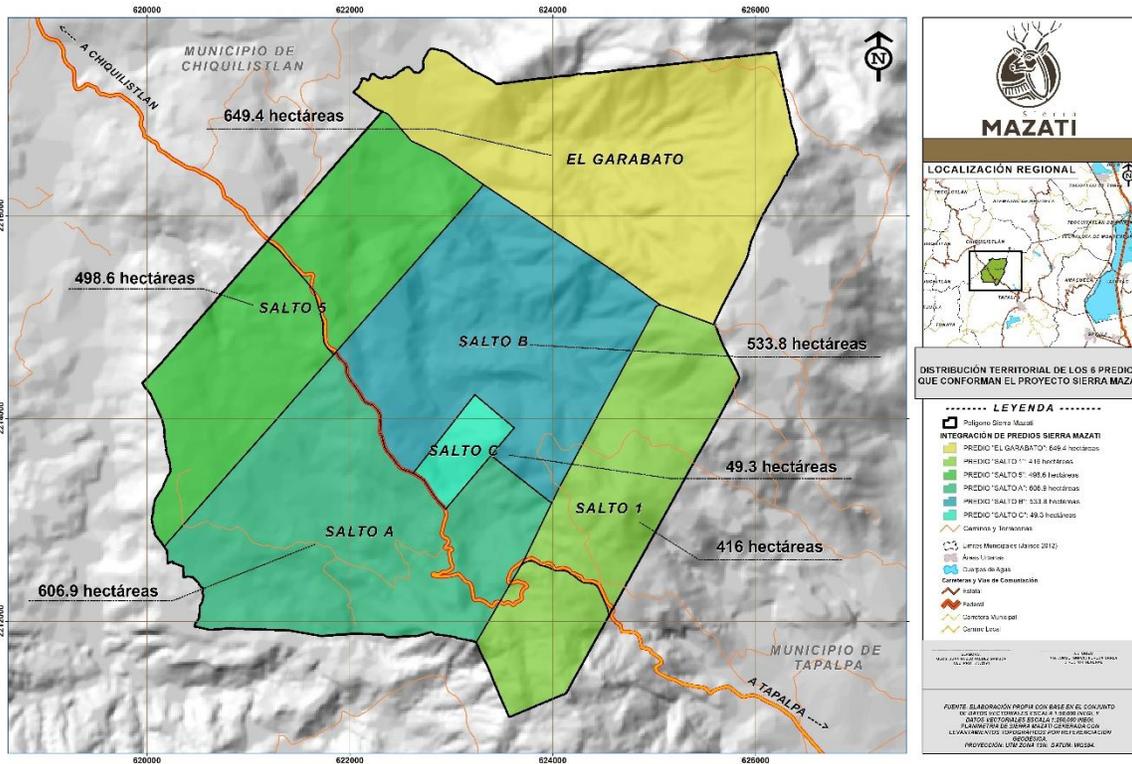


Imagen 2: Predios que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”.

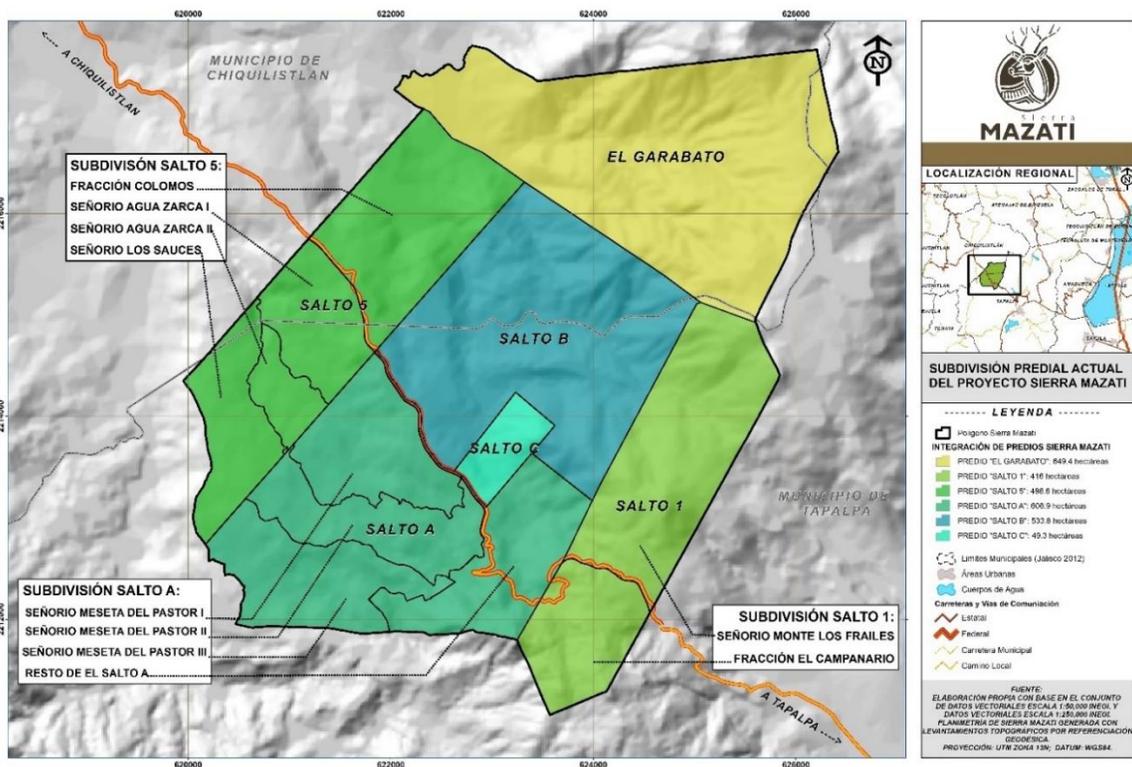


Imagen 3: Subdivisión Predial de los Predios que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”.

Superficie total topográfica de los terrenos que conforman el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.

2,753.70 ha (27'537,000 m²).

Tabla 1: Usos y destinos del suelo en el Proyecto “Sierra Mazati”¹⁴.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y RELACIÓN DE SUPERFICIES		
USO O DESTINO DEL SUELO	ÁREA (has)	PROPORCIÓN (%)
CARRETERA: DERECHO DE VÍA EQUIPAMIENTO REGIONAL	15.00	0.54
ÁREAS DESARROLLABLES (LOTIFICACIÓN SEÑORIOS Y PARQUE AVENTURA MAZATI) FORESTAL/TURÍSTICO	1,093.40	39.71
CAMINOS EXISTENTES EQUIPAMIENTO REGIONAL	53.50	1.94
ÁREA CONSERVACIÓN – ANP FORESTAL	1,061.50	38.55
ÁREAS APROVECHAMIENTO AGRICOLA AGROPECUARIO	107.00	3.89
ÁREAS DE RESTAURACIÓN FORESTAL	14.30	0.52
BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL FORESTAL	409.05	14.85
TOTALES	2,753.75	100.00

Áreas de Restricción.

Las restricciones establecidas con fines de conservación son las superficies de amortiguamiento que se han establecido a lo largo de los cauces (zona federal), arroyos e infraestructura carretera (derecho de vía)¹⁵.

Además de las 1,061.50 has (10'615,000 m²) de terrenos forestales que se han designado para ser propuestas como Área Natural Protegida Destinada Voluntariamente para la Conservación (ADVC).

¹⁴ Véase Anexo 3.

¹⁵ Véase Anexo 13.

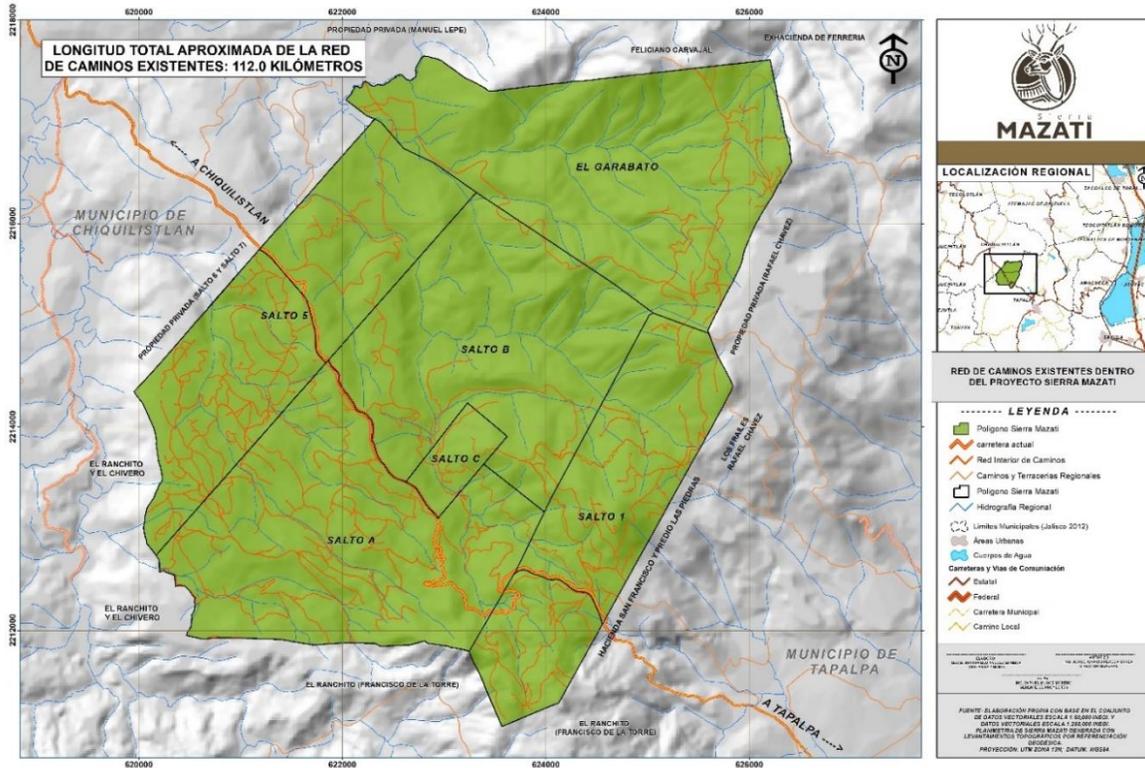


Imagen 4: Hidrología regional, red de caminos e infraestructura carretera en el Proyecto “Sierra Mazati”.

Superficie total que se urbanizará.

94.40 has (944,000 m²).

Tabla 2: Superficie de cambio de uso del suelo de terrenos forestales (CUSTF) en el Proyecto “Sierra Mazati”.

CONCEPTOS PARA CUSTF	ÁREA (has)
Alojamientos Temporales (CUS)	74.73
Equipamiento (Amenidades y Caminos nuevos)	19.67
TOTALES	94.40

Propiedad.

Régimen de Propiedad Privada.



Tipo de acción urbanística.

Reserva Inmobiliaria, Ecoturística y Recreativa.

Perito responsable.

El Ingeniero Civil Administrador Jorge Alejandro Ávalos Aldrete, con Cédula Profesional número 6909748, de fecha 17 de marzo de 2011 y Cédula Profesional Estatal número 113543, de fecha 18 de abril de 2012¹⁶.

Oficio de Validación de Perito de fecha 01 de junio de 2023, suscrito por el Ing. Alejandro Montes de Oca García, Director de Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco.

¹⁶ Véase Anexo 14.



II. MARCO LEGAL.

II.1. Marco Jurídico.

Considerando:

Primero. Que por mandato de los artículos 27, tercer párrafo, 73, fracción XXIX-C y 115, fracciones II, III, V y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo previsto en el artículo 80, de la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipales, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27, de la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; facultades que se reglamentan en las disposiciones que se encuentran contempladas en los artículos 9°, 40 y 41, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como lo previsto en el artículo 37, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del estado de Jalisco; y en particular, en las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el estado de Jalisco.

Segundo. El Honorable Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, en apego a lo dispuesto por los artículos 95, fracción II, 120, fracciones II y III, 121, todas sus fracciones, 122, todas sus fracciones, 123 y 124, del Código Urbano para el estado de Jalisco, autoriza la zonificación específica y las determinaciones precisando los usos, destinos y reservas de áreas y predios para una área de aplicación fuera de los límites del Centro de Población correspondiente a la cabecera municipal de Chiquilistlán, Jalisco, con el objeto de permitir regular y controlar el desarrollo urbano, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública, a través del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco.

Tercero. Que el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** guarda congruencia vertical con las acciones previstas en el Plan de Desarrollo Municipal y Gobernanza 2021-2024, del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, autorizado mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el 13 de junio de 2022, en Sesión Ordinaria y las determinaciones previstas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 20 de noviembre de 2021; el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, a pesar de no encontrarse dentro de los límites de las 216 hectáreas que abarca el Centro de Población de Chiquilistlán, Jalisco,

guarda congruencia con las disposiciones previstas en el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, especialmente por lo que respecta a los servicios públicos, en ausencia de un Plan de Desarrollo Urbano específico del Centro de Población o Cabecera municipal.

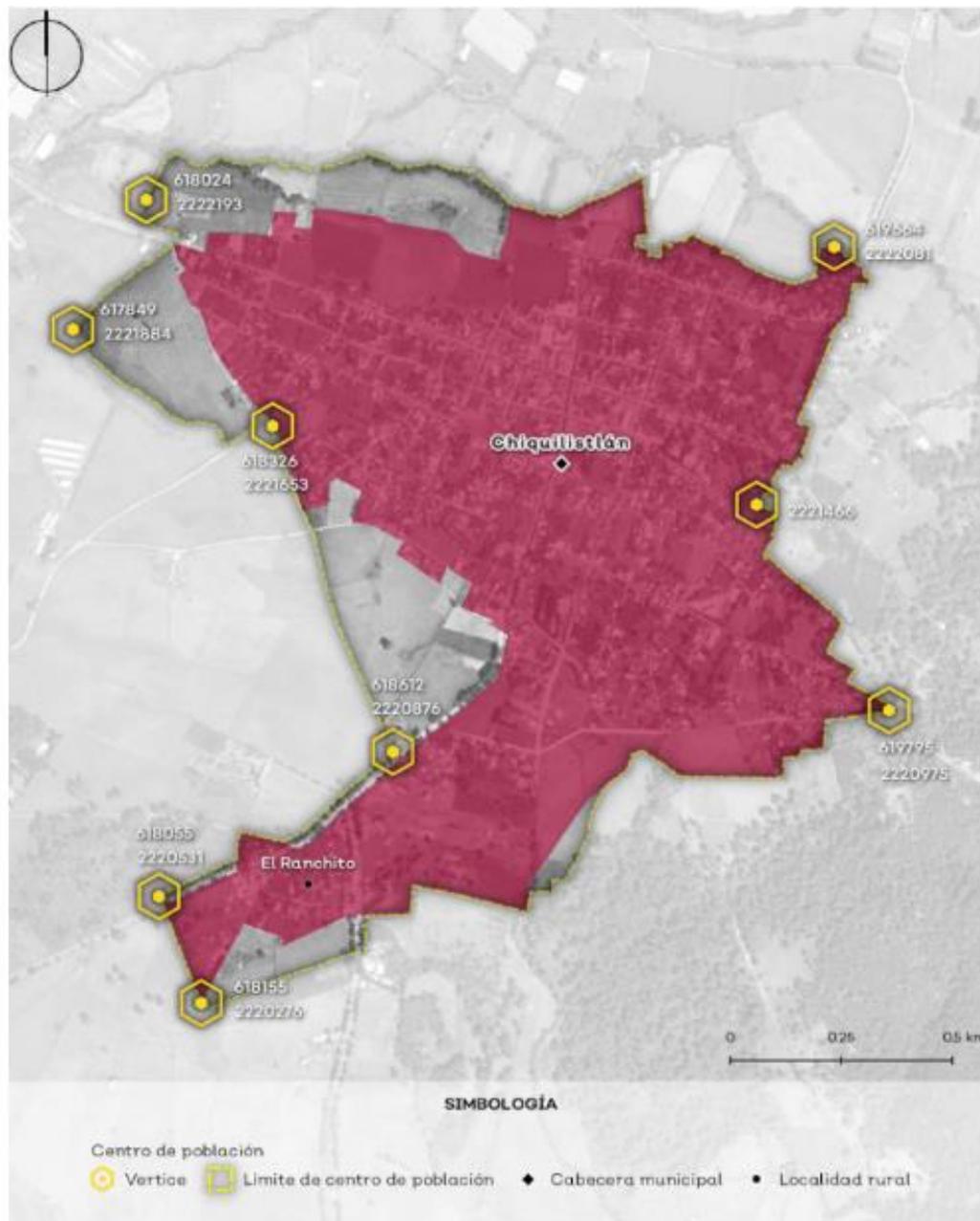


Imagen 5: Límites del Centro de Población de Chiquilistlán, Jalisco.



MAZATI

Cuarto. Que a efecto de promover un ordenamiento integral del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, que garantice la preservación de las áreas no urbanizables por sus características físicas, hidrológicas, recursos naturales y productividad agrícola, en congruencia con las actividades en los asentamientos humanos, y que observando las disposiciones del artículo 123, del Código Urbano para el estado de Jalisco, se sometió a consulta pública el proyecto de **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, con el propósito de integrar al mismo las observaciones, peticiones y recomendaciones consideradas procedentes.

Quinto. Del contenido del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, claramente se acredita que los propietarios de los predios e integrantes de las Asociaciones de Propietarios de los Señoríos de Agua Zarca y Monte Los Frailes, por decisión propia deciden iniciar el Proyecto “Sierra Mazati” y, por consiguiente, someter a la consideración del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, el Plan Maestro del Proyecto, así como solicitar a las autoridades federales y estatales competentes las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental y cambio de uso del suelo de los terrenos forestales necesarias para su ejecución, de conformidad con lo previsto en: la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y su Reglamento; la Ley de Aguas Nacionales (LAN) y su Reglamento; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) y su Reglamento; la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA) y su Reglamento.

Sexto. Por el momento, no es del interés de los propietarios del Proyecto “Sierra Mazati” solicitar al Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, que dentro del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se declare polígono de desarrollo controlado el área de influencia de las Asociaciones de Propietarios de los Señoríos de Agua Zarca y Monte Los Frailes.

Séptimo. De conformidad con lo previsto en los artículos 19, fracciones II, III, IV y V, y 20 Bis 3, fracción II, de la LGEEPA; 40, fracción I, 42, fracciones I, Inciso a), III y IV, 43, fracción I y 44, todas sus fracciones, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Ordenamiento Ecológico (ROE); y 16, fracciones II, III, IV y V, 18, 19 y 20, fracciones I, Inciso b), II, Incisos a) y c) y III, Inciso c), de la LEEPA, el Proyecto “Sierra Mazati” se encuentra acorde a la zonificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio de la Región de Tapalpa (POERT-Tapalpa), el cual está basado en políticas ambientales y la vocación de la región, en función de sus recursos naturales,



la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; para tales efectos, el POERT-Tapalpa está diseñado a una escala regional, sin que ello signifique que no se tomaron en cuenta las especificidades de cada zona. Con respecto al tipo Turismo, como un uso del suelo previsto en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, por la escala en la que está elaborado el POETR-Tapalpa, solo aparecen las políticas de cada Unidad de Gestión Ambiental (UGA) dibujadas cartográficamente; en las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P donde se ubica el Proyecto “Sierra Mazati”, el uso de suelo que se determinó para Turismo es compatible con los usos del suelo Ecoturístico, Recreativo, Forestal y Agrícola previstos para el Proyecto “Sierra Mazati”, por lo tanto, existe total congruencia entre las Políticas, Lineamientos, Estrategias y Criterios de Regulación Ecológica (CRE) establecidos en cada UGA y los usos del suelo que sustentan el Proyecto “Sierra Mazati”, ya que se trata de una de las actividades económicas predominantes que enmarca la vocación de la zona donde se localiza, en función de la distribución de la población y otros factores que en su momento fueron considerados.

Los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que le han sido otorgados a la empresa promovente para la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati”, previamente a la publicación del POETR-Tapalpa, además de mantener su vigencia por no ser incompatibles con el instrumento, fueron tomados en cuenta como parte de las actividades económicas predominantes en esa zona del territorio que fue estudiado y analizado, considerando la infraestructura pública y privada que influye en la localización de esa actividad productiva y que en el ramo de la construcción se encuentra regulada a través de los programas de los gobiernos municipales para la infraestructura, equipamiento y vivienda, principalmente. Por otro lado, es importante establecer que los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones otorgados para la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati”, son derechos adquiridos por la empresa promovente, los cuales permanecen válidos conforme lo previsto en las disposiciones federales, estatales y municipales que los regulan y que se encontraban vigentes al momento de su otorgamiento, ya que se trata de actos administrativos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del POETR-Tapalpa.

El POETR-Tapalpa incluye la política de Preservación y en las UGAs donde se localiza el Proyecto “Sierra Mazati”, además de Lineamientos y Estrategias se establecen CRE conforme los usos de suelo descritos en el documento (a saber: Conservación, Forestal, Turismo, Pecuario, Infraestructura, Agrícola, Industrial y Actividades Extractivas); en ese sentido, es importante mencionar que en las Fichas de las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P, son compatibles referencialmente con las 1,061.18 ha (10'611,800 m²) establecidas como de Conservación por el Proyecto “Sierra Mazati”,



MAZATI

así como el área de aprovechamiento forestal que se contempla en 980.95 ha (9'809,500 m²), incluyendo el área de baja productividad forestal y otros (Señoríos con sus Haciendas, Estancias y Villas que les han sido autorizados) en 547.43 ha (5'473,300 m²), sin embargo, por la escala del instrumento no es posible que se refleje cartográficamente.

El POETR-Tapalpa está elaborado en una escala regional y considera Políticas, Lineamientos, Estrategias, CRE y usos del suelo de carácter regional, motivos por los cuales el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** detalla geográficamente los usos del suelo y las zonificaciones del Proyecto “Sierra Mazati” en lo específico, como serían las zonas de conservación y forestales ya mencionadas con antelación; no obstante, cabe destacar que las Políticas, Lineamientos, Estrategias y CRE de las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa son compatibles con los usos del suelo que han sido reconocidos para el Proyecto “Sierra Mazati”.

En ese sentido, es importante mencionar que de conformidad a la Ficha de la UGA RT013Pv, se consideran las Políticas de Preservación y Aprovechamiento Urbano con Usos del Suelo: Conservación, Forestal, Pecuario, Infraestructura, Turismo y Agrícola, y geográficamente representan el 81.48 % y 0.13 %, respectivamente, de la totalidad de la superficie de la UGA, no obstante, tales porcentajes no limitan los usos del suelo contemplados por el Proyecto “Sierra Mazati” en el 1.38 % de la superficie total que abarca dentro de la UGA en cuestión, ya que los usos del suelo (Conservación, Ecoturístico, Recreativo, Forestal y Agrícola) que se contemplan el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son totalmente compatibles con el uso del suelo Turístico previsto por el ordenamiento, ya que se trata de los usos del suelo consuntivos presentes en esa parte del territorio previo a la publicación y entrada en vigor del POETR-Tapalpa.

De la misma manera en la Ficha de la UGA RT015Pv, si bien es cierto se consideran las Políticas de Preservación, Aprovechamiento Urbano y Aprovechamiento Agropecuario con Usos del Suelo: Conservación, Forestal, Pecuario, Infraestructura, Turismo y Agrícola, y geográficamente representan el 80.45 %, 0.62 % y 7.6 %, respectivamente, de la totalidad de la superficie de la UGA, también lo es que tales porcentajes no limitan los usos del suelo contemplados para las 1,835 ha (18'350,000 m²) del Proyecto “Sierra Mazati” (76.94 % de la superficie total de la UGA en cuestión), ya que los usos del suelo mencionados con antelación que se contemplan en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son totalmente compatibles con el uso del suelo Turístico previsto por el ordenamiento; de



MAZATI

la misma manera, las 239 ha (2'390,000 m²) de cambio de uso del suelo de terrenos forestales (CUSTF) que la UGA contempla para la realización de obras y actividades relacionadas con los usos del suelo: Infraestructura y Turístico Campestre, no limita la superficie de CUSTF contemplada por el Proyecto “Sierra Mazati”, de conformidad a las autorizaciones que al respecto han sido emitidas en su favor por la SEMARNAT y las que se encuentren en trámite o proyectadas en el mediano y largo plazo, ya que se trata de los usos del suelo consuntivos presentes en esa parte del territorio previo a la publicación y entrada en vigor del POERT Tapalpa.

De acuerdo con la Ficha de la UGA RT017Pv, se consideran las Políticas de Preservación y Aprovechamiento Urbano con Usos del Suelo: Conservación, Forestal, Pecuario, Infraestructura, Turismo y Agrícola, y geográficamente representan el 74.51 % y 0.42 %, respectivamente, de la totalidad de la superficie de la UGA, no obstante tales porcentajes no limitan los usos del suelo contemplados para las 797 ha (7'970,000 m²) del Proyecto “Sierra Mazati” (21.34 % de la superficie total de la UGA en cuestión), ya que los usos del suelo que se contemplan en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son totalmente compatibles con el uso del suelo Turístico Campestre previsto por el ordenamiento; de la misma manera, las 223 ha (2'230,000 m²) de CUSTF que la UGA contempla para la realización de obras y actividades relacionadas con los usos del suelo: Infraestructura y Turístico Campestre, no limita la superficie de CUSTF contemplada por el Proyecto “Sierra Mazati”, de conformidad con las autorizaciones que al respecto han sido emitidas en su favor por la SEMARNAT y las que se encuentren en trámite o proyectadas en el mediano y largo plazo, ya que se trata de los usos del suelo consuntivos presentes en esa parte del territorio previo a la publicación y entrada en vigor del POERT Tapalpa.

Por otro lado, de acuerdo con la información que se desprende de la Ficha de la UGA RT019Pv, si bien es cierto se consideran las Políticas de Preservación y Aprovechamiento Urbano con Usos del Suelo: Asentamientos Humanos, Conservación, Infraestructura, Turismo, Industria, Agrícola, Pecuario y Actividades Extractivas, y geográficamente representan el 40.78 % y 2.84 %, respectivamente, de la totalidad de la superficie de la UGA, también lo es que tales porcentajes no limitan los usos del suelo contemplados para las 69 ha (690,000 m²) del Proyecto “Sierra Mazati” (0.53 % de la superficie total de la UGA en cuestión), ya que los usos del suelo (Conservación, Ecoturístico, Recreativo y Forestal) que se contemplan en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son totalmente compatibles con el uso del suelo Turístico Campestre previsto por el ordenamiento, ya que se trata de los usos del suelo consuntivos presentes en esa parte del territorio previo a la publicación y entrada en vigor del POETR-Tapalpa.



El objetivo de las Fichas de las UGAs es describir la Política que se busca implementar en cada UGA, mediante la descripción de los Lineamientos, Estrategias, CRE y usos del suelo compatibles. Asimismo, las Fichas incluyen un apartado técnico que justifica la compatibilidad de los elementos descritos previamente. Cabe recalcar que el POETR-Tapalpa es un instrumento público, por lo que el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** es el que se encarga de describir las particularidades del Proyecto “Sierra Mazati” de acuerdo con lo previsto en las fichas de las UGAs en cuestión, son interpretados y se aplican sin afectar los derechos adquiridos previamente por la promovente del Proyecto “Sierra Mazati”, en tal sentido, las 2,753 ha (27’530,000 m²) de superficie que se contemplan para los siguientes usos del suelo:

- i) Área de conservación con 1,061.18 ha (10’611,800 m²);
- ii) Área de aprovechamiento forestal con 980.95 ha (9’809,500 m²);
- iii) Área de baja productividad forestal y otros -donde se concentra la mayor parte de los Señoríos con sus Haciendas, Estancias y Villas autorizadas- con 547.43 ha (5’474,300 m²);
- iv) Superficie de CUSTF para la construcción de los alojamientos temporales que hasta el momento se tiene autorizada por la SEMARNAT con 22.47 ha (272,700 m²);
- v) Las vialidades y caminos internos del Proyecto “Sierra Mazati”, tanto nuevos como rehabilitados, con 47.21 ha (472,100 m²); y
- vi) El área de uso agrícola con 50.58 ha (505,800 m²).

No son afectados por el 20 % del área de Preservación que se contempla para la totalidad de la superficie del área ocupada por los desarrollos turísticos según el CRE T45 aplicable a las UGAs en cuestión, ya que se trata de los usos del suelo consuntivos presentes en esa parte del territorio previo a la publicación y entrada en vigor del POETR-Tapalpa, de conformidad a los derechos adquiridos previamente por la empresa promovente del Proyecto “Sierra Mazati”.

El POETR-Tapalpa fue realizado por un equipo técnico especializado y construido participativamente con insumos recogidos en talleres de planeación participativa, además, fue validado por el Consejo Regional de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano de la Región Tapalpa, el cual se integraba por representantes sectoriales, academia y sociedad civil. Cabe destacar que también fue aprobado en sesiones de los ayuntamientos de los municipios respectivos. Toda la información se encuentra disponible para descargarse en: <http://siga.jalisco.gob.mx/ordenamiento/visorTapalpa.html#about-sectiontapalpa>



Es importante considerar que los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que les han sido otorgados a la empresa promovente para la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati” previamente a la publicación del POETR-Tapalpa, mantienen su vigencia, considerando que son derechos adquiridos que fueron emitidos previo a la publicación definitiva del instrumento de ordenamiento de que se trata, por tal motivo, cabe mencionar que, si bien es cierto el procedimiento de CUSTF, en concordancia con la LGDFS, es una atribución exclusiva de la federación, por conducto de la SEMARNAT, también lo es que la superficie de CUSTF contemplada por el Proyecto “Sierra Mazati” en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, resulta compatible con las Políticas, Lineamientos, Estrategias, CRE y usos del suelo contemplados en las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019Pv del POETR-Tapalpa.

La presente interpretación de aplicación de las Políticas, Lineamientos, Estrategias y CRE previstos en las UGAs del POETR-Tapalpa es acorde con lo establecido en los artículos 7º, fracción IX, de la LGEEPA; 21, fracción III, del ROA; y 5º, fracción V, de la LEEPA y el Oficio SEMADET DGOT No. 528/2022, de fecha 01 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEMADET.

Octavo. Que mediante el Decreto número 22273/LVI11/08, publicado el 27 de septiembre de 2008, en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, se expidió el Código Urbano para el estado de Jalisco, entrando en vigor el 01 de enero de 2009, y en sus artículos 78, fracción III, inciso b), 120, 121, 122, 123, 124 y 129, se precisa la denominación “Plan Parcial de Desarrollo Urbano” a los planes parciales que se expidan con el objeto de normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

Y que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en el artículo 115, fracciones II, III y V, incisos a) y d), de la misma Carta Magna, que indican las atribuciones otorgadas al municipio y su Ayuntamiento en materia de Ordenación del Territorio, Asentamientos Humanos, Usos del Suelo y Servicios Públicos, en congruencia con lo previsto en el artículo 80, de la Constitución Política para el estado de Jalisco, conforme al artículo 37, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del estado de Jalisco y en particular en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



MAZATI

Desarrollo Urbano y en los artículos 10, 11 y 123, del Código Urbano para el estado de Jalisco, se somete a revisión el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Lo anterior, tomando en cuenta que mediante Oficio sin número de fecha 01 de septiembre de 2017, suscrito por el C. Lic. Ricardo Reynaga Pérez, entonces Secretario General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, se certificó e hizo constar que en Sesión Ordinaria número 529, de fecha 04 de agosto de 2017, del Pleno del Gobierno municipal de Chiquilistlán, Jalisco, se aprobó el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, bajo las consideraciones legales y técnicas que se desprenden de dicho documento; de la misma manera, con fecha 06 de febrero de 2019, el Lic. Edgar Paul Rodríguez Robles, entonces Secretario General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, expidió la certificación por la cual se hizo constar que en Sesión Ordinaria número 560, del Pleno de este municipio, de fecha 29 de enero de 2019, se aprobó por unanimidad el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” (actualizado); y el 15 de febrero de 2022, la Lic. Lydia Estefanía Sandoval Corona, Secretaria General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, certificó e hizo constar que en Sesión Extraordinaria número 612, del mismo día, el Pleno municipal aprobó por unanimidad el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” (última versión), ya que, el Proyecto “Sierra Mazati” no implica la constitución de un nuevo centro de población y no conlleva la urbanización de los terrenos forestales, sino todo lo contrario, desde la conservación de los recursos naturales, se dispone la urbanización de solo 96.87 ha para la implementación de los Alojamientos Temporales, nuevos caminos, Amenidades, equipamiento e infraestructura, tal y como se hizo constar en el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” el cual establece lo siguiente:

i) La descripción del Proyecto [Identificación del Proyecto, Antecedentes, Usos del suelo, Señoríos de Agua Zarca I y II y Los Sauces con CUSTF autorizado, Señorío de Monte Los Frailes con CUSTF autorizado, Señorío de Meseta del Pastor I autorizado y Señoríos Meseta del Pastor II y III con CUSTF en trámite, aprovechamiento forestal, la Sanidad Forestal, aprovechamiento de la vida silvestre (flora y fauna), tipo de suelos presentes, áreas de aprovechamiento agrícola, red de caminos existentes en el Proyecto “Sierra Mazati”, Evaluación en Materia de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), estudios preliminares de campo, Estudio Geológico Geofísico para perforar un pozo, objetivo del estudio geológico, método de trabajo, resultados, secciones geológicas geofísicas y perfil geológico geofísico conclusiones y recomendaciones, registro eléctrico del pozo exploratorio Salto I, registro eléctrico del pozo exploratorio Salto V, justificación del Proyecto “Sierra Mazati”, glosario de términos, polígonos de propiedad como base



jurídica del Proyecto “Sierra Mazati”, hitos topológicos y geológicos, características topográficas del Proyecto “Sierra Mazati” y Metabolismo Circular en el Proyecto “Sierra Mazati”];

ii) Desarrollo de Visión y Planificación (Etapa de trabajo inicial, metas preliminares, objetivos preliminares, análisis FODA, menú de usos potenciales, programa preliminar de desarrollo, mercado, objetivo preliminar de mercado, tendencias inmobiliarias en México, tendencias de jubilados americanos en México, tendencias “baby boomers”, tendencias Mercado Canadiense, tendencias inmobiliarias en los municipios de Chiquilistlán y Tapalpa, así como los municipios aledaños, tendencias inmobiliarias en el Lago de Chapala, proyectos relevantes internacionales y nacionales: Black Rock, Coeur D’Alene, Idaho, Santa Lucia Preserve, Carmel Valley, California, Valle Escondido, Boquete, Panamá, Chaminade, Santa Cruz, California, Centro de Conferencias Granlibakken, Lago Tahoe, California, San Miguel de Allende, México, recomendaciones preliminares, recomendaciones generales, mercado meta, ideas principales e ideas clave);

iii) Estudio de Mercado del Proyecto “Sierra Mazati” (enfoque metodológico del Proyecto “Sierra Mazati”, metodología del EM, objetivo general, objetivos específicos del EM, conclusiones del EM, referencia de proyectos locales, referencia de proyectos nacionales, perfil de mercado, estudio de demanda, concepto, producto y servicios complementarios);

iv) Metodología del Diseño del Plan Maestro 2017-2060 (Diseño del Plan Maestro por etapas y periodos de tiempo: Señorío de Agua Zarca I, Periodo 2017 - 2021, Señorío de Agua Zarca II y Señorío Los Sauces, Periodo 2019 - 2022, Señoríos de Monte Los Frailes, Periodos 2017 - 2022, Señoríos Meseta del Pastor I, II y III, Periodo 2019 - 2025 y 2030 - 2036, Diseño Periodo 2022 - 2030 y Diseño Periodos 2030 - 2036 y 2037 - 2060);

v) Misión y Visión;

vi) Objetivos (Objetivo General y Objetivos Particulares);

vii) Organigrama del Proyecto “Sierra Mazati”;

viii) Programa General de Actividades (alojamientos temporales, concentración de los alojamientos temporales en sitios específicos, alojamientos temporales en Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, características de las Haciendas, Estancias, Villas y



Ranchos con relación a los alojamientos temporales, alojamiento temporal en renta, modelos de alojamiento temporal y equipamiento, centro de visitantes “La Troje”, instalaciones de “La Hacienda”, zona de campamento en “La Hacienda”, Parque Natural Mazati y Parque Aventura Mazati, educación y cultura, áreas agrícolas sustentables y producción de mezcales endémicos u otros cultivos);

ix) Infraestructura y Equipamiento (Periodos del Plan Maestro, infraestructura vial, aforo vehicular del Proyecto “Sierra Mazati”, caminos dentro del Proyecto “Sierra Mazati”, modernización de la Carretera Chiquilistlán - Tapalpa, circuitos de accesibilidad principales, criterios para la construcción de caminos nuevos en el Proyecto “Sierra Mazati”, ingenierías para vialidades, diseño preliminar de vialidad principal, redistribución de los alojamientos temporales, servicios básicos, suministro de agua (sistemas de captación pluvial), tratamiento de aguas residuales sanitarias, manejo, recolección y disposición de los residuos sólidos, electrificación, alumbrado de las áreas comunes, criterios para las ingenierías de alumbrado de seguridad en las áreas comunes, señalización, equipamientos, equipamiento para el uso común de los propietarios, usuarios y visitantes del Proyecto “Sierra Mazati”, terrazas, miradores y sitios de descanso, sanitarios (baños secos) en áreas de uso común, comercios básicos y de especialidad, centro de emergencias de salud, centro de servicios ambientales, restaurantes y sitios para comer, capilla multi confesional y sitios para practicas espirituales, centro de seguridad y casetas de seguridad forestal y ciudadana y coordenadas UTM de los equipamientos del Proyecto “Sierra Mazati”);

x) Autorización de las Subdivisiones de los Predios que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”, por parte del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco;

xi) Reglamento Interno del Proyecto “Sierra Mazati”, aplicable para el Señorío Los Sauces y referente para los demás Señoríos que en el futuro se vayan implementando;

xii) Primera Acta de Asamblea de la “Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Agua Zarca, A.C.” en el Proyecto “Sierra Mazati”;

xiii) Proyecto de Acta Constitutiva de la “Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Agua Zarca, A.C.” en el Proyecto “Sierra Mazati”; y

xiv) Anexos.

Acreditándose plenamente que las obras y actividades que se pretenden realizar con motivo de la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati” no generan la transformación del



suelo rural a urbano, ni la lotificación urbana de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos que lo conforman, en virtud de que no conllevan la realización de actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, ni la construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles de propiedad pública o privada que por su naturaleza están determinados en los planes o programas de desarrollo urbano del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, toda vez que la realización de obras de equipamiento, infraestructura y servicios estará a cargo de la Empresa promotora y los propietarios de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, evitando así la creación de un nuevo Centro de Población.

Tomando en cuenta que el Proyecto no comprende acciones urbanísticas que impliquen la creación de un nuevo centro de población o la expansión del área urbana, en virtud de que no implica la prestación de servicios públicos a cargo del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, toda vez que la implementación del sistema de distribución de agua, drenaje, energía, alumbrado y el manejo de desechos sólidos se efectuará por cuenta propia de la empresa promotora del Proyecto y los propietarios de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos que conforman el Proyecto de manera segura y sustentable, sin afectar algún asentamiento colindante, sin ocupar áreas de riesgo y garantizando la suficiencia financiera para esos efectos, y cambiando el uso del suelo de los terrenos forestales exclusivamente para el establecimiento de los Alojamientos Temporales, Amenidades y nuevos caminos internos.

Aunado al hecho de que los contratos relativos a la enajenación de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos determinan el uso que tiene cada lote, el tipo y la densidad que le corresponde para la construcción del Alojamiento Temporal, las limitaciones de dominio, especialmente las relacionadas con la imposibilidad jurídica de subdividir las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos en fracciones con dimensiones menores a las determinadas por el Reglamento Interno del Proyecto “Sierra Mazati”, las disposiciones que regulan y limitan la construcción de los Alojamientos Temporales, ya que no se trata de predios urbanizados o urbanizables y las garantías que existen entre la Empresa promotora y los propietarios de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos que conforman el Proyecto, así como las declaraciones por parte del adquirente de que conoce los términos en que se encuentra autorizado el Proyecto, convirtiéndose en sujeto obligado solidariamente con las responsabilidades derivadas de la realización de las obras y actividades relacionadas con la implementación del alojamiento temporal, lo cual implica que el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, puede exigir indistintamente a los propietarios de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, de forma conjunta o en forma individual, la participación o colaboración que les corresponda para la correcta



ejecución del Proyecto de referencia, conforme las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta de los lotes donde se ubican las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, con apego a las disposiciones del Código Urbano del estado de Jalisco.

A través del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, la autoridad municipal pudo constatar que el Proyecto no implica la urbanización de los predios rústicos que lo conforman, al proponer exclusivamente una subdivisión de predios con una superficie mayor a los 10 mil metros cuadrados (y no menor a los 2,500 dos mil quinientos metros cuadrados solo en copropiedad), con el propósito de que se establezcan Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos y en cada uno de ellos los Alojamientos Temporales con fines ecoturísticos, recreativos y de contacto con la naturaleza, en una superficie no mayor al 7.5 % de la superficie total del lote, cuyos servicios estarán a cargo de la Empresa promovente y los propietarios de cada Hacienda, Estancia, Villa y Rancho, considerando la auto sustentabilidad de los Alojamientos Temporales a partir de la implementación de ecotecnias y el CUS y COS determinados en el Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.

Ya que se trata de un Proyecto conformado por predios rústicos localizados fuera de los centros de población y sus reservas urbanas y que pretende el establecimiento de 1,061 hectáreas (10'610,000 m²) de conservación de bosque mediante la conformación de un Área Natural Protegida identificada como Parque de Turismo de Naturaleza, es por lo que, con fundamento en lo previsto por los artículos 179, fracción II, 234, 247, 266, todas sus fracciones y 309, fracción II, del Código Urbano del estado de Jalisco y demás disposiciones municipales aplicables, el Pleno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, aprobó la validez del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”¹⁷, encontrándose en trámite la respectiva autorización del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

II.2. Disposiciones Generales.

Artículo 1°. El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, define:

- I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- II. Las normas aplicables a la acción urbanística a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

¹⁷ Véase Anexo 15.



MAZATI

Artículo 2°. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATLÁN”**, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el estado de Jalisco.

Artículo 3°. Para los efectos del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATLÁN”**, se entiende por:

- I. Ayuntamiento: el Ayuntamiento Constitucional de Chiquilistlán, Jalisco.
- II. Municipio: el municipio de Chiquilistlán, Jalisco.
- III. Presidente: el presidente municipal de Chiquilistlán, Jalisco.
- IV. Secretaría: la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del estado de Jalisco;
- V. Dependencia municipal: la dependencia o dependencias administrativas señaladas por el Ayuntamiento conforme el Reglamento de la Administración Pública municipal, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales; para autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación; así como para realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia.
- VI. Ley General: la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VII. Código: el Código Urbano para el estado de Jalisco.
- VIII. Ley de Gobierno: la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del estado de Jalisco.
- IX. Reglamento o Reglamento Municipal: el Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.
- X. Programa: el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Chiquilistlán, Jalisco.
- XI. Zona o Distrito Urbano: la unidad territorial del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATLÁN”** comprendida dentro del municipio de Chiquilistlán, Jalisco.
- XII. Plan Parcial: **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATLÁN”**.
- XIII. Documento del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATLÁN”**: el conjunto de documentos y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y



MAZATI

urbanístico del área de estudio, objeto del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

- XIV.** Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos y/o en archivos digitalizados, que forman parte de este **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- XV.** Plano de Zonificación: plano impreso que integra el anexo gráfico del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**¹⁸.
- XVI.** Desarrollo Urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XVII.** Desarrollo Urbano Sustentable: política pública que implica elaborar indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial, con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos.
- XVIII.** Urbanización: es el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y su comunidad requieren para su asentamiento.
- XIX.** Conservación: conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
- XX.** Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XXI.** Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo.
- XXII.** Reservas: las áreas constituidas con predios rústicos de un centro de población, que serán utilizadas para su crecimiento.
- XXIII.** Determinaciones: las determinaciones de usos, destinos y reservas, que son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer y clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como las áreas de utilización a las cuales se sujetarán el aprovechamiento privado y social de los mismos.

¹⁸ Véase Anexo 16.



MAZATI

- XXIV.** Acción Urbanística: la urbanización del suelo, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano, el desarrollo de conjuntos habitacionales, la rehabilitación de fincas y zonas urbanas, la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.
- XXV.** Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del centro de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana.
- XXVI.** Suelo no-urbanizable: aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos.
- XXVII.** Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su reincorporación municipal.
- XXVIII.** Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente.
- XXIX.** Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan el Proyecto “Sierra Mazati”, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de este.
- XXX.** Zonificación Secundaria: es la determinación o utilización particular del suelo y sus aprovechamientos de áreas y predios comprendidos en el Proyecto “Sierra Mazati” objeto de ordenamiento y regulación de este **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.
- XXXI.** Zona: el predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante.
- XXXII.** Zona con características especiales: son todas las zonas que por sus disposiciones generales de utilización del suelo o por su reglamentación específica, difiere de las que establece el Reglamento.
- XXXIII.** Reglamentación específica: es la reglamentación que se establece en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** para una zona con características especiales, esto en función de las particularidades de la zona según sus características.



MAZATI

- XXXIV.** Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XXXV.** Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.
- XXXVI.** Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.
- XXXVII.** Densidad de la edificación: el conjunto de características física referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.
- XXXVIII.** Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.
- XXXIX.** Matriz de Utilización del Suelo: es el resumen de las norma técnicas para el ordenamiento y diseño del Proyecto “Sierra Mazati”, establecida en los planes parciales, determinando el aprovechamiento de los predios, y que aparecen en el Plano de Zonificación y contiene en el orden siguiente, de izquierda a derecha y arriba abajo la siguiente información:
1. Uso del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios del Proyecto; expresando además su densidad o intensidad.
 2. Superficie mínima de lote: se indica como una superficie mínima de metros cuadrados.
 3. Superficie mínima de lote: 2,500.00 m².
 4. Frente mínimo de lote: no aplica por las características ambientales y forestales propias del Proyecto.
 5. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): de 6 % a 7.5 %, según el Señorío de que se trate.
 6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): de 9 % a 11.25 %, según el Señorío de que se trate.
 7. Altura máxima de edificación: 9 metros a partir del nivel medio del desplante.
 8. Cajones de estacionamiento por m² o unidad: es el número obligatorio de cajones de estacionamiento por m² o unidad según el uso asignado, de



acuerdo con lo previsto en el Reglamento Estatal de Zonificación o el Reglamento Interno de cada Señorío.

9. Frente ajardinado: 80 % como mínimo.

10. Servidumbres o restricciones:

a) F = Frontal: la superficie a destinarse será de 10 metros.

b) P = Posterior: la superficie a destinarse será de 10 metros, especialmente cuando colinde con otra Hacienda y/o Área de Conservación y de 5 metros las demás.

c) L = Laterales; 10 m metros lineales, especialmente cuando colinden con otra Hacienda, Vialidad y/o Área de Conservación y de 5 metros las demás.

Las demás definiciones indicadas en los artículos 5°, del Código Urbano del estado de Jalisco y 3°, del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco, así como las incorporadas en los cuerpos de dichos ordenamientos.

Artículo 4°. El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** del que forman parte integral el Plano de Zonificación y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos del medio físico natural, del medio físico transformado y del medio económico social, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico, urbano y la conservación patrimonial, dentro de su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Artículo 5°. El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, se integrará y formará parte del Plan de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán, Jalisco, mismo que a su vez, forma parte integral del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 6°. El área de aplicación del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios con base en lo previsto por el artículo 129, del Código Urbano para el estado de Jalisco y comprende:

I. Las áreas que integran el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**; y



- II. Las unidades territoriales que integran la estructura urbana, así como sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales y usos en actividades productivas.

Artículo 7°. El área de aplicación del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, tiene como límites las siguientes coordenadas geográficas¹⁹:

Tabla 3. Coordenadas del Polígono General del Proyecto” Sierra Mazati”.

CUADRO DE COORDENADAS DE LA POLIGONAL GENERAL DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”			
ID	VERTEX	POINT_X	POINT_Y
0	1	622207.833	2217395.842
1	2	622233.852	2217400.161
2	3	622252.805	2217385.123
3	4	622272.933	2217368.456
4	5	622281.894	2217363.553
5	6	622308.672	2217351.888
6	7	622320.601	2217353.543
7	8	622349.312	2217371.740
8	9	622357.196	2217370.024
9	10	622380.765	2217358.793
10	11	622404.969	2217364.182
11	12	622420.104	2217369.919
12	13	622431.225	2217381.633
13	14	622450.879	2217388.411
14	15	622480.950	2217415.546
15	16	622498.513	2217428.191
16	17	622528.335	2217439.377
17	18	622520.828	2217448.195
18	19	622524.004	2217451.708
19	20	622567.258	2217467.139
20	21	622582.093	2217465.374
21	22	622596.500	2217456.052
22	23	622606.368	2217447.275
23	24	622615.576	2217435.884
24	25	622629.893	2217419.640

¹⁹ Véase Anexo 17.



Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.

25	26	622644.137	2217412.600
26	27	622656.928	2217411.099
27	28	622677.104	2217410.209
28	29	622706.715	2217433.438
29	30	622722.789	2217448.072
30	31	622722.804	2217474.431
31	32	622727.913	2217488.081
32	33	622721.546	2217501.088
33	34	622719.602	2217512.158
34	35	622720.842	2217521.317
35	36	622729.471	2217547.166
36	37	622754.486	2217590.531
37	38	622763.966	2217604.959
38	39	622771.347	2217625.500
39	40	622772.974	2217628.568
40	41	622778.863	2217629.142
41	42	622801.585	2217651.310
42	43	622848.401	2217642.614
43	44	622888.361	2217632.390
44	45	622910.109	2217626.650
45	46	622944.082	2217618.717
46	47	622976.066	2217602.471
47	48	622999.981	2217585.039
48	49	623060.704	2217540.689
49	50	623105.035	2217508.379
50	51	623151.018	2217474.216
51	52	623213.590	2217430.254
52	53	623260.142	2217409.294
53	54	623329.490	2217375.958
54	55	623400.001	2217336.014
55	56	623418.370	2217322.158
56	57	623438.121	2217307.773
57	58	623442.723	2217304.752
58	59	623443.849	2217301.946
59	60	623444.546	2217301.692
60	61	623445.476	2217301.866
61	62	623501.653	2217307.480
62	63	623527.593	2217309.846
63	64	623602.977	2217318.219
64	65	623648.906	2217325.004



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

65	66	623702.686	2217331.439
66	67	623760.647	2217339.105
67	68	623796.010	2217345.688
68	69	623836.639	2217351.090
69	70	623875.518	2217353.115
70	71	623926.829	2217355.961
71	72	623976.532	2217362.011
72	73	624017.537	2217370.075
73	74	624047.924	2217373.872
74	75	624101.810	2217378.774
75	76	624154.635	2217383.073
76	77	624174.271	2217382.067
77	78	624196.248	2217387.185
78	79	624262.255	2217401.894
79	80	624276.051	2217398.320
80	81	624323.712	2217401.943
81	82	624379.907	2217405.356
82	83	624450.159	2217413.330
83	84	624540.926	2217424.305
84	85	624582.754	2217429.967
85	86	624651.768	2217437.555
86	87	624703.653	2217442.195
87	88	624735.049	2217446.176
88	89	624789.135	2217453.249
89	90	624823.914	2217457.467
90	91	624851.924	2217460.766
91	92	624921.915	2217469.407
92	93	624951.846	2217469.954
93	94	625021.657	2217478.638
94	95	625116.164	2217488.877
95	96	625191.084	2217497.536
96	97	625453.968	2217527.826
97	98	625517.935	2217535.574
98	99	625648.915	2217550.238
99	100	625800.275	2217567.068
100	101	625822.027	2217569.126
101	102	625906.903	2217578.608
102	103	625993.141	2217588.444
103	104	626124.612	2217602.930
104	105	626205.430	2217612.310



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

105	106	626217.368	2217549.156
106	107	626237.705	2217451.744
107	108	626261.957	2217340.726
108	109	626278.883	2217235.991
109	110	626302.187	2217145.037
110	111	626307.951	2217123.073
111	112	626314.675	2217088.072
112	113	626336.945	2216984.702
113	114	626345.595	2216921.469
114	115	626372.891	2216838.712
115	116	626395.896	2216761.275
116	117	626412.956	2216626.501
117	118	626418.768	2216607.200
118	119	626420.585	2216603.927
119	120	626404.561	2216585.971
120	121	626367.563	2216523.233
121	122	626342.687	2216477.910
122	123	626334.054	2216464.676
123	124	626316.863	2216434.917
124	125	626307.149	2216420.911
125	126	626309.868	2216406.518
126	127	626286.831	2216389.454
127	128	626233.757	2216279.891
128	129	626216.380	2216248.961
129	130	626180.246	2216197.981
130	131	626107.003	2216075.683
131	132	626098.354	2216059.093
132	133	626099.022	2216049.074
133	134	626074.956	2216020.529
134	135	626027.379	2215917.455
135	136	625998.366	2215846.684
136	137	625954.030	2215745.264
137	138	625939.165	2215682.492
138	139	625936.746	2215665.300
139	140	625929.528	2215631.416
140	141	625912.162	2215583.088
141	142	625888.620	2215532.212
142	143	625845.680	2215444.079
143	144	625818.224	2215392.770
144	145	625814.488	2215386.497



Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.

145	146	625756.906	2215280.715
146	147	625635.153	2215038.506
147	148	625593.441	2214949.120
148	149	625619.683	2214877.620
149	150	625633.536	2214838.884
150	151	625646.525	2214805.539
151	152	625679.740	2214719.352
152	153	625680.821	2214717.096
153	154	625681.878	2214714.901
154	155	625743.584	2214599.624
155	156	625743.681	2214599.663
156	157	625786.532	2214519.463
157	158	625807.598	2214480.036
158	159	625821.643	2214448.424
159	160	625840.910	2214405.056
160	161	625838.132	2214398.090
161	162	625834.985	2214391.071
162	163	625827.675	2214372.746
163	164	625817.649	2214346.618
164	165	625802.272	2214319.285
165	166	625778.008	2214273.086
166	167	625772.842	2214263.172
167	168	625745.841	2214212.412
168	169	625742.467	2214206.002
169	170	625728.538	2214179.542
170	171	625718.460	2214160.892
171	172	625697.367	2214121.857
172	173	625658.196	2214049.701
173	174	625624.660	2213988.104
174	175	625576.466	2213900.527
175	176	625573.239	2213894.664
176	177	625525.373	2213804.134
177	178	625437.511	2213654.472
178	179	625436.442	2213652.424
179	180	625435.109	2213650.125
180	181	625375.993	2213543.153
181	182	625336.545	2213471.770
182	183	625330.816	2213461.311
183	184	625304.629	2213413.705
184	185	625247.031	2213308.991



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

185	186	625222.265	2213264.041
186	187	625215.774	2213252.459
187	188	625176.508	2213181.676
188	189	625152.663	2213138.592
189	190	625084.254	2213014.671
190	191	625039.425	2212933.465
191	192	625007.446	2212875.536
192	193	624998.913	2212860.153
193	194	624971.099	2212810.008
194	195	624920.263	2212718.358
195	196	624859.499	2212608.809
196	197	624804.760	2212510.124
197	198	624791.121	2212485.474
198	199	624787.883	2212479.621
199	200	624780.464	2212466.263
200	201	624758.703	2212426.918
201	202	624748.579	2212408.612
202	203	624707.355	2212334.079
203	204	624693.813	2212309.778
204	205	624686.900	2212297.705
205	206	624681.000	2212286.554
206	207	624666.827	2212260.835
207	208	624650.574	2212231.341
208	209	624621.185	2212178.137
209	210	624612.937	2212163.470
210	211	624601.897	2212143.331
211	212	624591.712	2212124.942
212	213	624574.067	2212093.122
213	214	624556.421	2212061.302
214	215	624505.946	2211969.481
215	216	624481.251	2211925.207
216	217	624459.282	2211885.472
217	218	624446.812	2211863.607
218	219	624432.281	2211836.700
219	220	624411.719	2211798.975
220	221	624398.249	2211774.945
221	222	624388.270	2211756.935
222	223	624372.228	2211727.542
223	224	624356.935	2211699.935
224	225	624342.967	2211674.926



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

225	226	624330.112	2211651.918
226	227	624319.524	2211632.618
227	228	624295.486	2211589.382
228	229	624277.052	2211555.472
229	230	624261.244	2211526.669
230	231	624225.629	2211463.323
231	232	624157.591	2211339.386
232	233	624153.977	2211332.095
233	234	624141.278	2211309.804
234	235	624132.002	2211293.122
235	236	624116.289	2211283.063
236	237	624111.472	2211279.663
237	238	624098.289	2211277.062
238	239	623988.525	2211231.936
239	240	623966.879	2211222.860
240	241	623947.378	2211214.358
241	242	623880.825	2211186.490
242	243	623813.446	2211157.896
243	244	623774.773	2211141.966
244	245	623715.636	2211116.945
245	246	623635.301	2211083.518
246	247	623600.296	2211068.656
247	248	623569.794	2211055.455
248	249	623558.107	2211082.190
249	250	623548.994	2211103.412
250	251	623541.827	2211119.688
251	252	623538.160	2211127.196
252	253	623535.076	2211135.683
253	254	623511.182	2211188.972
254	255	623498.506	2211218.399
255	256	623488.184	2211242.786
256	257	623473.321	2211275.904
257	258	623464.725	2211295.852
258	259	623453.825	2211321.833
259	260	623438.631	2211360.002
260	261	623417.431	2211410.978
261	262	623400.551	2211452.545
262	263	623389.516	2211479.507
263	264	623371.552	2211524.682
264	265	623366.149	2211538.237



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

265	266	623345.661	2211580.776
266	267	623314.299	2211639.998
267	268	623282.726	2211705.347
268	269	623279.393	2211713.515
269	270	623278.743	2211718.545
270	271	623269.191	2211739.088
271	272	623261.302	2211756.956
272	273	623253.459	2211774.786
273	274	623249.347	2211785.710
274	275	623248.199	2211788.632
275	276	623246.262	2211794.555
276	277	623198.289	2211809.592
277	278	623134.373	2211821.751
278	279	623055.460	2211834.668
279	280	623042.946	2211844.015
280	281	623004.220	2211850.919
281	282	622942.325	2211859.748
282	283	622888.644	2211867.483
283	284	622850.603	2211870.348
284	285	622834.967	2211876.577
285	286	622807.633	2211895.772
286	287	622766.259	2211886.180
287	288	622677.613	2211860.932
288	289	622648.222	2211854.752
289	290	622628.512	2211858.119
290	291	622569.905	2211853.418
291	292	622373.646	2211844.172
292	293	622327.477	2211870.228
293	294	622054.878	2211880.575
294	295	621713.502	2211856.291
295	296	621475.568	2211897.434
296	297	621402.328	2211910.995
297	298	621253.866	2211917.045
298	299	620914.283	2211928.362
299	300	620799.519	2211930.378
300	301	620624.450	2211916.611
301	302	620470.031	2211950.521
302	303	620475.553	2211981.175
303	304	620510.693	2212030.123
304	305	620519.994	2212119.101



Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.

305	306	620519.451	2212152.945
306	307	620541.564	2212189.181
307	308	620545.164	2212201.782
308	309	620553.529	2212245.111
309	310	620553.661	2212259.869
310	311	620543.952	2212281.512
311	312	620553.405	2212323.433
312	313	620532.612	2212337.526
313	314	620498.672	2212388.847
314	315	620450.516	2212434.977
315	316	620396.114	2212443.109
316	317	620361.514	2212433.383
317	318	620356.748	2212496.108
318	319	620356.510	2212540.723
319	320	620295.568	2212562.726
320	321	620255.323	2212577.487
321	322	620255.772	2212586.839
322	323	620248.806	2212591.683
323	324	620203.372	2212573.091
324	325	620200.584	2212669.042
325	326	620198.619	2212693.374
326	327	620181.508	2212718.366
327	328	620168.403	2212737.918
328	329	620149.544	2212766.053
329	330	620113.728	2212810.826
330	331	620078.237	2212855.460
331	332	620072.297	2212894.682
332	333	620063.783	2212915.313
333	334	620056.860	2212947.437
334	335	620045.329	2213009.687
335	336	620052.392	2213047.649
336	337	620056.223	2213061.872
337	338	620062.807	2213098.901
338	339	620063.639	2213127.576
339	340	620071.679	2213163.066
340	341	620071.260	2213164.805
341	342	620074.089	2213185.546
342	343	620080.641	2213206.985
343	344	620127.692	2213278.821
344	345	620136.723	2213287.699



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

345	346	620147.893	2213307.554
346	347	620159.231	2213334.518
347	348	620163.291	2213351.129
348	349	620178.403	2213377.722
349	350	620187.030	2213398.496
350	351	620196.859	2213426.341
351	352	620221.612	2213459.390
352	353	620231.873	2213487.613
353	354	620232.268	2213490.471
354	355	620224.549	2213551.426
355	356	620220.561	2213573.394
356	357	620220.271	2213574.434
357	358	620213.714	2213605.508
358	359	620195.306	2213654.448
359	360	620189.768	2213690.084
360	361	620189.368	2213703.665
361	362	620185.310	2213720.814
362	363	620182.575	2213750.616
363	364	620179.668	2213771.185
364	365	620173.011	2213804.135
365	366	620169.542	2213841.872
366	367	620171.895	2213862.625
367	368	620171.263	2213878.718
368	369	620170.678	2213883.994
369	370	620163.999	2213927.902
370	371	620152.426	2213971.929
371	372	620146.912	2213991.756
372	373	620126.000	2214038.546
373	374	620115.410	2214059.516
374	375	620103.184	2214088.853
375	376	620074.404	2214157.282
376	377	620048.542	2214208.756
377	378	620039.242	2214229.759
378	379	620018.765	2214260.939
379	380	619985.222	2214299.896
380	381	619967.951	2214323.868
381	382	619951.502	2214350.380
382	383	619979.846	2214378.719
383	384	620055.031	2214459.541
384	385	620107.816	2214515.449



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

385	386	620149.497	2214561.229
386	387	620171.514	2214586.018
387	388	620216.792	2214637.727
388	389	620257.553	2214684.707
389	390	620344.028	2214783.972
390	391	620447.383	2214902.672
391	392	620564.077	2215036.255
392	393	620587.494	2215062.922
393	394	620680.520	2215165.400
394	395	620676.140	2215168.919
395	396	621186.545	2215749.084
396	397	621212.884	2215779.455
397	398	621233.964	2215803.610
398	399	621266.524	2215840.678
399	400	621293.702	2215871.701
400	401	621322.249	2215904.482
401	402	621346.098	2215931.068
402	403	621360.227	2215946.687
403	404	621389.399	2215977.104
404	405	621394.270	2215983.445
405	406	621411.128	2216002.963
406	407	621438.909	2216034.482
407	408	621465.524	2216064.002
408	409	621491.077	2216092.263
409	410	621520.836	2216125.364
410	411	621545.093	2216152.504
411	412	621570.105	2216180.138
412	413	621584.035	2216195.710
413	414	621618.353	2216233.790
414	415	621687.519	2216311.064
415	416	621728.114	2216357.233
416	417	621751.049	2216383.476
417	418	621798.493	2216437.762
418	419	621841.122	2216486.377
419	420	621867.720	2216516.741
420	421	621895.254	2216548.283
421	422	621908.276	2216563.234
422	423	621933.302	2216591.668
423	424	621954.128	2216615.581
424	425	621993.857	2216660.616



**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

425	426	622027.024	2216697.821
426	427	622052.748	2216727.049
427	428	622098.503	2216778.745
428	429	622133.117	2216817.812
429	430	622169.776	2216859.108
430	431	622185.822	2216877.301
431	432	622203.482	2216897.299
432	433	622212.961	2216908.033
433	434	622254.290	2216954.480
434	435	622276.631	2216979.563
435	436	622284.818	2216989.199
436	437	622320.886	2217029.444
437	438	622295.198	2217037.748
438	439	622269.344	2217048.059
439	440	622234.986	2217065.152
440	441	622211.205	2217083.668
441	442	622179.073	2217108.262
442	443	622143.865	2217134.649
443	444	622116.263	2217156.106
444	445	622088.577	2217177.759
445	446	622069.184	2217192.884
446	447	622055.692	2217203.220
447	448	622035.889	2217218.225
448	449	622042.770	2217229.759
449	450	622053.699	2217239.572
450	451	622086.725	2217269.985
451	452	622097.618	2217299.429
452	453	622118.559	2217333.161
453	454	622115.236	2217352.665
454	455	622157.623	2217350.732
455	456	622167.988	2217333.715
456	457	622176.084	2217337.199
457	458	622186.180	2217343.235
458	459	622191.763	2217348.150
459	460	622194.899	2217360.996
460	461	622200.248	2217368.471
461	462	622200.918	2217379.827
0	1	622207.833	2217395.842

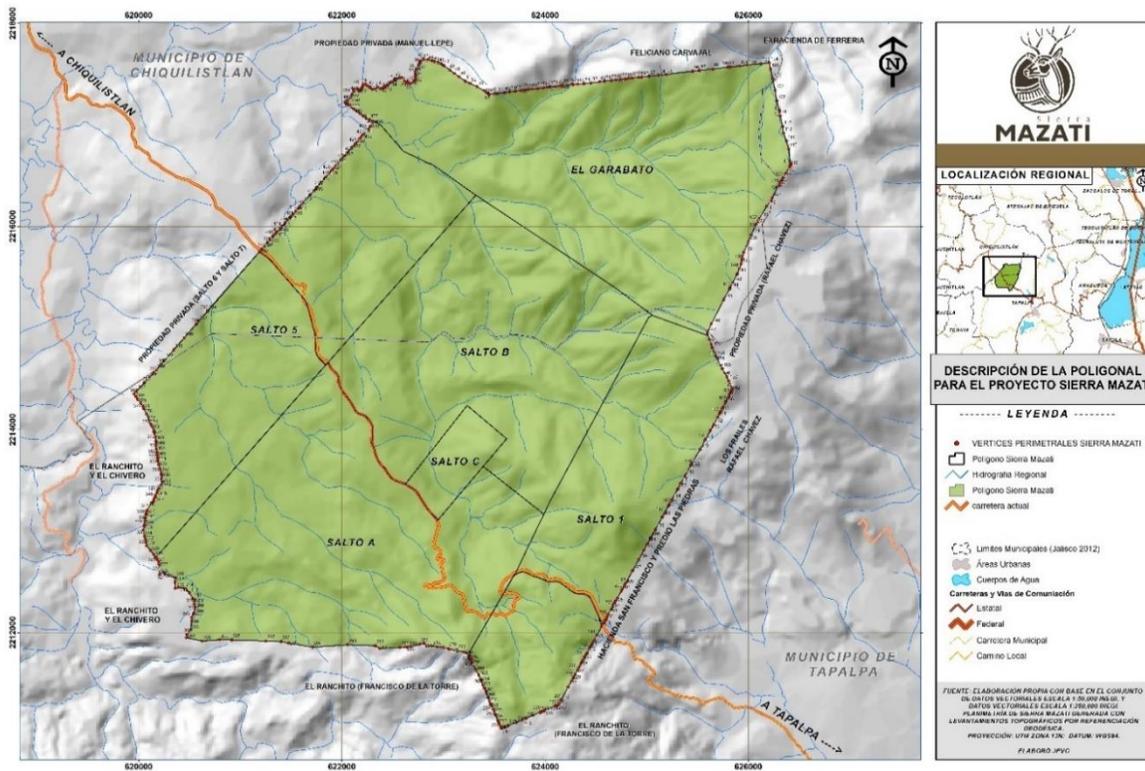


Imagen 6: Plano de la descripción de la poligonal del Proyecto “Sierra Mazati”.



III. DE LAS POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”.

Artículo 8°. El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** tiene por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que lo integran y delimitan en el área de aplicación, en este caso, fuera de los límites del centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas (Alojamientos Temporales, caminos nuevos, Amenidades, Equipamiento e Infraestructura);
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, con relación a las modalidades de acción urbanística;
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.



IV. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.

IV.1. Estrategia General.

De acuerdo con la posición que guarda el centro de población de Chiquilistlán, Jalisco, en el Plan Regional de Integración Urbana y en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, la disposición de áreas aptas para el crecimiento urbano y el abastecimiento de agua suficiente, exigen que se aprovechen considerando su localización y estructura de comunicaciones, al tiempo que se fomente la consolidación de la estructura interna y la densificación urbana, para mejorar gradualmente la calidad de la estructura, composición, imagen y ambiente urbanos, y se promueva el desarrollo de actividades que atraigan el turismo y generen fuentes de empleo para consolidar a la localidad como centro de interés y abastecedor de servicios de su área de influencia.

Para ello se debe aplicar una estrategia de impulso, promoviéndose la dotación de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios, aprovechando racionalmente los recursos naturales y poniendo especial cuidado en la conservación del medio ambiente. Para lo cual, se establece una reserva ecoturística con densidad mínima y dotarla del equipamiento necesario para que cumpla las funciones de área con actividades y servicios básicos, a la vez que se ordenan selectivamente la localización de las actividades no compatibles con el uso ecoturístico.

Con base en lo anterior y considerando las alternativas de desarrollo urbano analizadas en los documentos mencionados en líneas anteriores, así como la infraestructura del municipio de Chiquilistlán, Jalisco, que permita atender a una población superior al crecimiento esperado, y que la propiedad en el área en estudio es totalmente privada, se establece como una alternativa de desarrollo urbano a seguir la denominada Reserva Inmobiliaria, Ecoturística y Recreativa.

Para esto se proponen las siguientes acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento:

- Delimitación de un Área de Conservación de aproximadamente 1,061 hectáreas (10'610,000 m²) que serán sometidas ante la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para que sean certificadas como Áreas Destinadas Voluntariamente a la Conservación (ADVC), de conformidad con lo previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Áreas Naturales Protegidas.



MAZATI

- Como objetivo general de mejora urbana del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se tiene el siguiente: contribuir a que las personas que habitan el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, con medio, alto y muy alto grado de rezago urbano y social en el municipio y sus demarcaciones territoriales, reduzcan sus condiciones de rezago urbano y social, mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios. Para tales efectos, el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** cuenta con tres objetivos específicos:
 - a) Contribuir con el municipio en el acceso e inclusión de las personas a los servicios artísticos, culturales, deportivos, de esparcimiento y de desarrollo comunitario, entre otros, a través del diseño, planeación, construcción, dotación y activación de equipamiento urbano de calidad y espacios públicos.
 - b) Contribuir con la certeza jurídica (apoyo técnico, jurídico y administrativo) en la tenencia de la tierra.
 - c) Fomentar el ordenamiento territorial y urbano mediante el impulso en la elaboración y actualización de instrumentos de planeación urbana conforme la legislación aplicable y vigente.
- Coadyuvar en el crecimiento físico y el cambio de extensión del área urbana de Chiquilistlán, Jalisco, tomando en cuenta los cambios locales y globales, especialmente considerando el desplazamiento de la población desde las áreas rurales del municipio y la tasa de urbanización intensiva que existen en la región.
- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos de cada área en particular.
- Regular y controlar la urbanización, la edificación y el aprovechamiento del predio en su área de aplicación.
- Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano del estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación para el estado de Jalisco, así como en el Plan de Desarrollo Municipal y Gobernanza 2021-2024 y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán.
- Lograr la integración vial de la estructura actual y las obras proyectadas en la zona de confluencia de los predios objeto de estudio.
- Establecer la zonificación, precisando los usos compatibles, predominantes, condicionados o prohibidos, así como los destinos obligatorios conforme a los lineamientos del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.
- Fundamento jurídico del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

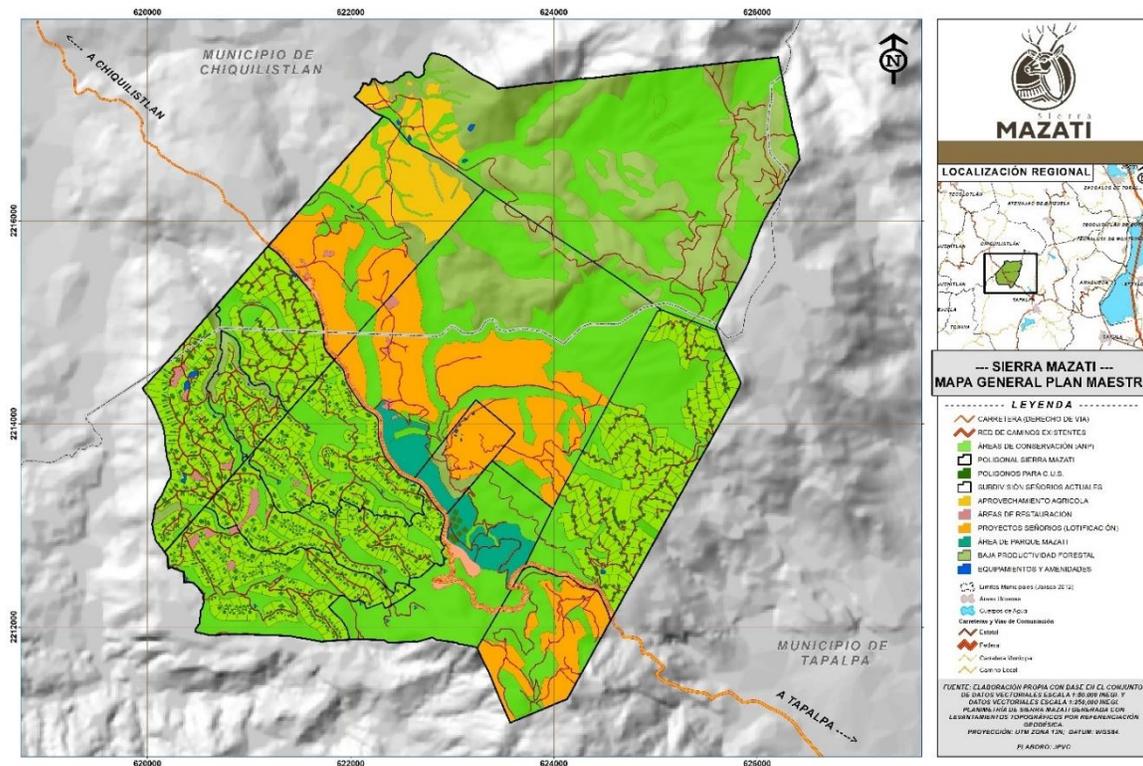


Imagen 7: Plano del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”.

Parte de los lineamientos establecidos en los distintos niveles de gobierno: federal, estatal y municipal, que se refieren a los asentamientos humanos, para dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que: *“se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuados usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Código Urbano del estado de Jalisco”*.

Además, el artículo 115, fracción V, de la Carta Magna establece y define que: *“los municipios deberán formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipales; participar en la creación y administración de reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; otorgar licencias y permisos para construcciones; y participar en la creación y administración de zonas de reservas”*.



ecológicas”, de conformidad con el artículo 27, de la Constitución, precepto que se ratifica en el artículo 38, de la Constitución Política del estado de Jalisco.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 73, en su fracción XXIX-C y artículo 115, fracciones V y VI, establece la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos. A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Carta Magna, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual fue aprobada el 13 de octubre de 2016, y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre de 2016, así como sus adiciones públicas; dicha normatividad fija las normas básicas para planear los centros de población y define los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento que integran su zonificación. La cual en su título primero establece en materia de desarrollo urbano la ordenación y regulación de los centros de población.

El Reglamento Estatal de Zonificación para el estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, el 27 de octubre de 2001, consta de 7 Títulos con 427 artículos: el Título Primero, “De la zonificación urbana”, se divide en 17 capítulos. El Título Segundo, “Normas de diseño arquitectónico”, contiene 12 capítulos. El Título Tercero, “Normas para el libre acceso para personas con discapacidad”. El Título Cuarto, “Normas de ingeniería urbana”, se establecen 3 capítulos. El Título Quinto, “Normas de vialidad”, consta de 7 capítulos. El Título Sexto contiene 1 capítulo referido a “Las transferencias de derecho de desarrollo”. Por último, el Título Séptimo, “Organización de la función pericial”. El Reglamento tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el estado de Jalisco, señalando el contenido de los planes y programas de desarrollo urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales.

Para tales efectos se establecen:

- I. La estructura territorial y urbana;
- II. La clasificación de las áreas y predios;
- III. Los tipos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos en función del impacto ambiental; y
- V. Las normas de control de usos del suelo; entre otros.



Todo con el fin de ordenar y regular un área específica, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano precisarán la zonificación y determinarán:

- a) “... La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano...”; y
- b) “... Precisaré los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requeridos para la utilización de los predios de la reserva que se proponen desarrollar...”.

IV. 2. Marco de Planeación.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se circunscriben dentro de los programas derivados, contenidos en el sistema estatal de planeación, el cual se integra de la siguiente manera:

I. Básicos:

- a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- b) Los programas municipales de desarrollo urbano.
- c) Los programas de ordenación de las zonas conurbadas y demás.
- d) Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

II. Derivados:

- a) Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- b) Los programas sectoriales de desarrollo urbano, y
- c) Los programas regionales de ordenamiento territorial.

A su vez, este sistema estatal está integrado a un sistema de planeación democrática, que empieza con el Plan Nacional de Desarrollo, del cual se derivan el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y los demás planes integrales y sectoriales de la materia:

- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.
- Ordenamiento Territorial de la Región denominada “Tapalpa”.
- Plan Regional de Integración Urbana.
- Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial de la Región de Tapalpa.
- Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Chiquilistlán 2021-2024.
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán.

Los cuales tiene como fin adecuar la distribución territorial del estado a los recursos regionales para propiciar un desarrollo Regional Equilibrado y Sustentable. Mejorar la calidad de la vida urbana a partir de la gestión municipal y de la participación comunitaria.

Como estrategias para lograr estos objetivos se señalan las siguientes:

- i. Reordenamiento del territorio para la consolidación política, administrativa y cultural, para impulsar una política de descentralización enfocada a localidades estratégicas concentrada y una consolidación metropolitana selectiva.
- ii. Impulsar el proceso de desconcentración a través de una estructura de centros de población que incluya: Regiones nodales, Centros de Población estratégicos y Centros de servicios rurales integrados.
- iii. Establecimiento de condiciones que desalienten y regulen el crecimiento de la zona metropolitana.
- iv. Propiciar incentivos para el fortalecimiento de centros de población estratégicos.
- v. Estructuración de sistemas micro regionales urbano-rurales.
- vi. Descentralización efectiva de la gestión urbana a los municipios.
- vii. Coordinación institucional y participación social para ampliar la infraestructura urbana.
- viii. Promoción del Sistema Estatal de Suelo Urbano, Urbanización y Vivienda.

En estrecha relación con el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Chiquilistlán, 2021-2024, el Plan Estatal establece una red jerarquizada de centros de población por niveles de atención que tienen por objeto mejorar la distribución de los servicios urbanos básicos y servir de base para la integración de los sistemas micro regionales.

El Centro de Población se localiza dentro del sistema Tapalpa como ciudad Intermedia, para el cual se señalan los siguientes lineamientos:

- Una orientación ecológica tendrá la estrategia de ésta micro región.
- Por ser una zona de macizos arbolados se cuidará el desarrollo forestal y el crecimiento del desarrollo urbano, a su vez, en las planicies de la zona agrícola destinada a la agricultura se promoverá que no haya crecimiento de otros usos del suelo sobre estas áreas.

Estos elementos representan las referencias obligadas para la definición de la orientación del desarrollo urbano en Chiquilistlán, Jalisco.

El Programa de Ordenamiento Ecológico e Integración Urbana de la Región de Tapalpa, en síntesis, tiene por objeto establecer modelos de desarrollo urbanos y territoriales orientados hacia la sustentabilidad, que contribuyen, a su vez, a reducir los efectos del cambio climático. Todo ello, con un doble propósito: mejorar la calidad de vida de las personas que habitan el territorio jalisciense, mientras se preserva y



conserva la biodiversidad de los ecosistemas y los servicios ecosistémicos que estos prestan. De esa manera, se hace frente a las externalidades negativas del desarrollo.

La política pública tendiente a orientar el proceso de desarrollo territorial del estado está poniendo énfasis en la gestión integral de los recursos naturales, particularmente el hídrico, así como un reconocimiento de los servicios ambientales que los recursos y los propietarios generan a favor de todos. A partir del análisis de tendencias de deterioro y potencialidades de aprovechamiento sostenible, se pretende regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas, pero tratando de lanzar las iniciativas que permitan una transformación productiva a favor de una mejor forma de producir. De esta manera se está procurando proteger y preservar el entorno, pero sobre todo darle a la Región Tapalpa una nueva oportunidad para ser un referente nacional e internacional por la forma en la que ordena y aprovecha sosteniblemente su territorio.

El Modelo de desarrollo estratégico regional tiene como propósito impulsar y fortalecer tres grandes dimensiones:

- 1) Estructuras productivas altamente especializadas y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales;
- 2) Desarrollo del conocimiento, los nuevos requerimientos educativos, formación y capacitación para el trabajo; y
- 3) Reconversión de los patrones de convivencia y participación ciudadana.

Está constituido por tres componentes que se interceptan: redes de gobernanza, infraestructura social y productiva y ordenación del territorio y desarrollo sostenible. El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** toma en consideración el instrumento e involucra los tres componentes y de manera muy particular al último de éstos.



V. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.

El **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** tiene referencia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán, ya que guarda congruencia vertical con las acciones previstas en dicho Programa, y las determinaciones y dictámenes aprobados por el Pleno del Ayuntamiento con relación al Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, los cuales fundamentan el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** que se desarrolla, al estar condicionando a la plena congruencia entre ambos instrumentos.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán está alineado a lo previsto en el artículo 97, del Código Urbano para el estado de Jalisco, por lo que, aquellos conceptos que ya han sido abordados serán obviados con base en lo establecido en el artículo 78 B, fracción VI, del mismo Código. En particular, aquellos relativos a las etapas de caracterización, diagnóstico y pronóstico del ordenamiento del territorio.

Ese instrumento determina la zonificación primaria, según lo establecido en los artículos 3º, fracción XXXIX, y 59, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Si bien en su elaboración se siguieron algunos aspectos de la Guía Metodológica para la Elaboración y Actualización de Programas Municipales de Desarrollo Urbano (SEDATU, 2017), dadas las características poblacionales del municipio de Chiquilistlán, algunos aspectos han sido simplificados.

Los objetivos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán son los establecidos en el artículo 97, del Código Urbano para el estado de Jalisco, en específico:

- I. Los requerimientos que plantean los aspectos demográficos, sociales, históricos, culturales, económicos, políticos y administrativos;
- II. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales en los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento;
- III. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**;
- IV. La capacidad de resiliencia ante los desastres naturales y las medidas de prevención y mitigación del cambio climático.

El Programa Municipal determina que Chiquilistlán está situado al sur del estado de Jalisco y que forma parte de la subcuenca hidrológica del río Tuxcacuesco. Se sitúa al



suroeste del estado de Jalisco entre las coordenadas geográficas 19°58'00”, 20°16'05” latitud norte y 103°43'45”, 103°58'55” de longitud oeste, a una altura de 1,700 msnm y cuenta con una superficie de 31,552 ha.

Colinda al norte con los municipios de Tecolotlán y Atemajac de Brizuela; al este con los municipios de Atemajac de Brizuela y Tapalpa; al sur con los municipios de Tapalpa, Tonaya y Ejutla; y al oeste con los municipios de Ejutla, Juchitlán y Tecolotlán.

Se localiza en la Región Sierra de Amula, de acuerdo con la regionalización administrativa del estado de Jalisco. Su nombre significa “Lugar de Cigarras”. Su población al 2010 fue de 5,814. El 15 % se encuentra asentada en la cabecera municipal y el resto distribuido en 18 localidades rurales.

V.1. Objetivos Generales.

Como queda especificado por la Ley, los Programas Parciales obedece a los siguientes objetivos y que son generales a todos:

- a) Determinar la zonificación específica, precisando los usos, y destinos, para un área en particular.
- b) Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios en su área de aplicación.
- c) Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano del estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación para el estado de Jalisco, con el Programa de Desarrollo Municipal y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán, Jalisco.
- d) Lograr la integración vial de la estructura actual y las obras proyectadas en la zona de confluencia de los predios objeto de estudio.
- e) Establecer la zonificación, precisando los usos compatibles, predominantes, condicionados o prohibidos, así como los destinos obligatorios conforme a los lineamientos del Reglamento Estatal de Zonificación.

V.2. Objetivos Específicos.

Son inherentes a este tipo de Programas en particular, los siguientes objetivos, mismos que motivan la necesidad de su instrumentación:

- a) Integrar la zonificación que el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** propone a la normatividad del



MAZATI

territorio de Chiquilistlán, Jalisco, así como lograr la instrumentación entre los usos de suelo Área Rustica-Agropecuaria (AR-AGR) y Área Turística (AT).

- b) Cumplir con lo considerado por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria número 529, del 04 de agosto de 2017, en Sesión Ordinaria número 560, de fecha 29 de enero de 2019 y en Sesión Extraordinaria número 612, del 15 de febrero de 2022, en las que se aprobó el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, bajo las consideraciones legales y técnicas que se desprenden del propio documento, debido a que el Proyecto “Sierra Mazati” se encuentra fuera de Centro de Población, por lo que es necesario que se realice el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** con base en lo previsto en el Código Urbano del estado de Jalisco, atendiendo lo dispuesto de forma especial en los artículos 95, fracciones II y III y 120, fracciones II, III, IV, V, VI y VII, 121, todas sus fracciones, 122, fracciones II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII y XIII y 123, del Código Urbano del estado de Jalisco, única y exclusivamente por lo que respecta a las acciones urbanísticas que representan los Alojamientos Temporales, nuevos caminos, Amenidades, equipamientos e infraestructura del Proyecto, ya que el resto de la superficie continuará manteniendo el uso del suelo forestal.
- c) Ordenar y orientar el desarrollo urbano en los predios en estudio, y con ello incorporar las superficies de los lotes donde se desarrollarán los Alojamientos Temporales y las Amenidades de uso común que lo conforman, así como los nuevos caminos, equipamiento e infraestructura, como las únicas acciones urbanísticas previstas en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, con una superficie total de 96.87 has, al crecimiento urbano del municipio, las cuales deberán acatarse conforme a las disposiciones que marca este **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- d) Consolidar el Desarrollo con las Claves Área Rustica-Agropecuaria (AR-AGR) y Área Turística (AT), de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación y las características urbano-arquitectónicas que existen en el contexto del área objeto de estudio, integrándose a los usos forestales de la zona.
- e) Bajo la modalidad de Alojamiento Temporal y Amenidades de Uso Común, proveer espacios donde se lleve a cabo un desarrollo sustentable y áreas para efectuar actividades recreativas amables con la naturaleza.
- f) Dotar de un área para el equipamiento, infraestructura, áreas y espacios públicos, a fin de garantizar el adecuado funcionamiento de la estructura en la zona, y
- g) Lograr la integración vial de la estructura actual y las obras proyectadas en la zona de confluencia de los predios objeto de estudio, respetando las directrices en materia vial señaladas en el propio **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**



MAZATI

DEL PROYECTO “*SIERRA MAZATI*”, en el entendido de que la mayoría de los caminos seguirán siendo rústicos y útiles para las actividades relacionadas con el manejo forestal de los predios y demás actividades silvícolas correspondientes.



VI. LOCALIZACIÓN.

El territorio que conforma el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, comprende una superficie total aproximada de 2,753.70 hectáreas, y se constituyó en principio por 6 diferentes predios²⁰: Predio “El Garabato” al Norte, Predio “Fracción 1 de El Salto” al Este, Predio “El Salto 5” al Oeste, Predio “El Salto B” al centro del desarrollo, Predio “El Salto C” al centro Sur, y Predio “El Salto A” en la parte Sur del desarrollo.

Tabla 4. Distancias del Proyecto “Sierra Mazati” con centros urbanos.

DISTANCIAS APROXIMADAS A CENTROS URBANOS Y LOCALIDADES INMEDIATAS		
Entornos de Mazati	Distancia (m)	Tipo de vialidad
Distancia por carretera al entorno Urbano de Chiquilistlán (Cabecera)	6,250	Carretera pavimentada dos carriles
Distancia por carretera a la Plaza Principal de Chiquilistlán (Cabecera)	7,850	Carretera pavimentada dos carriles
Distancia en línea recta a la Plaza Principal de Chiquilistlán (Cabecera)	6,480	No aplica
Distancia por carretera a la Plaza Principal de Tapalpa (Cabecera)	10,350	Carretera pavimentada dos carriles
Distancia en línea recta a la Plaza Principal de Tapalpa (Cabecera)	8,290	Carretera pavimentada dos carriles
Distancia por carretera a la Localidad de Churintzio (municipio de Chiquilistlán)	5,800	Terracería de dos carriles
Distancia por carretera a la Localidad de Capula (municipio de Chiquilistlán)	3,690	Carretera pavimentada dos carriles

²⁰ Véase Anexo 18.



MAZATI

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazati” Documento Técnico.

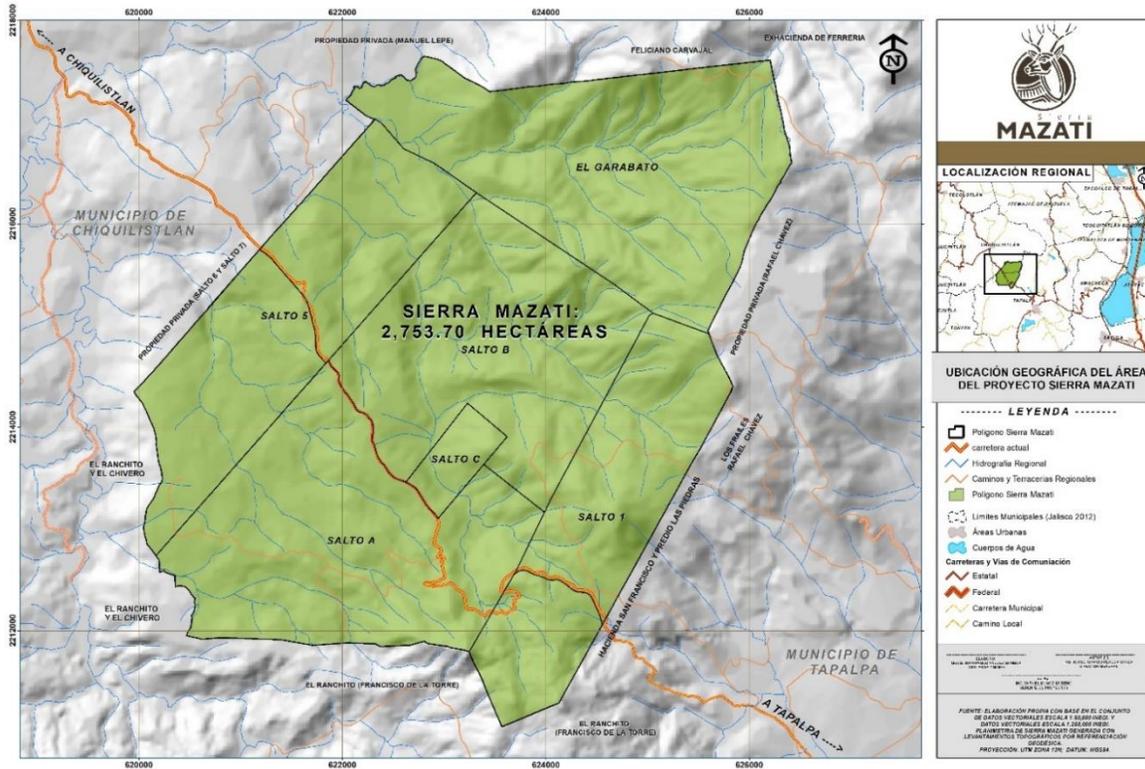


Imagen 8: Plano de la ubicación geográfica, predios y colindancias del Polígono General del Proyecto “Sierra Mazati”.



VII. DESCRIPCIÓN PRECISA DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El perímetro general del Proyecto “Sierra Mazati” se configura en un seguimiento lineal de aproximadamente 27,537 metros en 462 puntos (vértices)²¹, con la siguiente descripción de linderos:

1. Lindero Norte.

Inicia en el predio “El Garabato” propiedad de la empresa “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, el punto o vértice número 1 con dirección Noreste en línea irregular y curvada sobre la margen derecha del “Arroyo La Tortuga”, aguas arriba colindando con los terrenos de propiedad privada del Sr. Manuel Lepe y vecinos de Chiquilistlán, Jalisco, en un caminamiento de 839 metros hasta llegar al punto o vértice 41, saliendo de la margen o franja derecha del mismo afluente perene conocido como “Arroyo Las Tortugas” o “La Tortuga”. Continúa en dirección Sureste en línea semirrecta con pendiente ascendente, en un caminamiento de 740 metros hasta llegar al punto o vértice número 59. Continúa en dirección Este (oriente) en un caminamiento de 2,780 con pendiente ascendente, colindando con terrenos del Sr. Feliciano Carvajal y la Ex hacienda de Ferrería de Tula, hasta llegar al punto o vértice número 104; finalmente gira con dirección Sur colindando con terrenos de la Ex Hacienda Ferrería de Tula, en un caminamiento de 1,030 metros hasta llegar al punto o vértice número 118 en la ladera norte del Cerro La Bandera.

2. Lindero Este (Oriente).

Continúa en el predio “El Garabato” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, en el punto o vértice 118, colindando con los terrenos de la Ex hacienda de Ferrería de Tula; continúa con dirección Suroeste en 1,854 metros en línea semirrecta, hasta llegar al afloramiento rocoso de origen volcánico en el sitio conocido como “Fraile Gordo” en el punto o vértice número 147, colindando hasta este punto con el predio de propiedad privada conocido como “Los Frailes”. Continúa ahora en el predio denominado “Fracción 1 de El Salto” o “Salto 1” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.” con dirección Sureste en línea ligeramente quebrada, colindando con el predio de propiedad privada conocido como “Los Frailes”, siguiendo este caminamiento lineal en 598 metros, pasando por el vértice número 151 y hasta llegar al afloramiento rocoso de origen volcánico conocido como “Fraile Delgado”, esto en el punto o vértice número 161. Se continúa ahora en dirección Suroeste colindando con los predios de propiedad

²¹ Véase Anexo 17.



privada conocidos como “Frailes” y “Hacienda San Francisco” o “Las Piedras”, siguiendo en línea recta este mismo caminamiento en 2,596 metros hasta llegar al punto de intersección con la carretera Tapalpa - Chiquilistlán, en el punto o vértice 210. Continúa sobre el predio “El Salto 1” en la misma dirección y en línea recta cruzando el derecho de vía de la Carretera Tapalpa - Chiquilistlán, siguiendo el mismo caminamiento en 956 metros colindando con los predios “Hacienda San Francisco” y “El Ranchito” hasta llegar al punto o vértice número 234 en el entorno del Domo Volcánico conocido como “El Campanario” o “Cerro El Campanario”. Finalmente, continúa nuevamente con dirección Suroeste en un caminamiento de 613 metros colindando con los terrenos del predio conocido como “El Ranchito”, hasta llegar al punto o vértice número 247 sobre la ladera Sur del domo volcánico conocido como “Volcán Guadalupe” o “Cerro de Guadalupe”, terminando en la esquina Sur del mismo predio conocido como “Salto 1”.

3. Lindero Sur.

Continúa en el punto o vértice número 247 sobre el predio denominado “El Salto 1” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, retoma el vértice número 248 con dirección Noroeste en un caminamiento de 810 metros en línea semirrecta colindando con el predio conocido como “El Ranchito”, hasta llegar al punto o vértice número 275 sobre el domo de origen volcánico conocido como “Cerro El Chichimeco”. Se continúa con dirección Oeste (poniente) sobre el predio denominado “El Salto A” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, esto en línea quebrada en un caminamiento de 2,820 metros colindando con el predio conocido como “El Ranchito”, hasta llegar al punto o vértice número 301. Sigue colindando con el predio conocido como “El Ranchito” y “El Chivero”, sobre el mismo lindero del predio denominado “El Salto A”, para continuar en un caminamiento de 1,100 metros con dirección Oeste en línea quebrada y curvada hasta llegar al punto o vértice número 327 ubicado en la margen Sur de la denominada Meseta del Pastor, en su intersección con el predio denominado “El Salto 5” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”.

4. Lindero Oeste (Poniente).

Reinicia en el punto o vértice número 327 sobre el predio denominado “El Salto 5” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, esto con dirección Noroeste, en un caminamiento de 835 metros colindando con los predios conocidos como “El Ranchito” y “El Chivero”, y hasta llegar punto o vértice número 353 sobre la Ceja poniente de la Meseta denominada “Señorío Los Sauces” del Proyecto “Sierra Mazati”. Se continúa sobre el lindero Oeste del Predio “El Salto 5” con dirección Norte y Noroeste en línea

semirrecta, en un caminamiento de 930 metros hasta llegar al punto o vértice numero 381 ubicado en la esquina Poniente del predio “El Salto 5”, hoy denominado “Señorío Los Sauces” del Proyecto “Sierra Mazati”. Continúa sobre el lindero Poniente del predio “El Salto 5” con dirección Noreste colindando con los predios de propiedad privada conocidos como “Salto 6” y “Salto 7”, en un caminamiento en línea recta de 1,866 metros hasta llegar a la intersección de la carretera Tapalpa - Chiquilistlán, en el punto o vértice número 395. Continúa sobre el predio “El Salto 5” en la misma dirección y en línea recta cruzando el derecho de vía de la Carretera Tapalpa - Chiquilistlán, colinado con los predios de propiedad privada conocidos como “Salto 6” y “Salto 7”, y siguiendo el mismo caminamiento con una distancia de 1,705 metros hasta llegar a la intersección del lindero Sur del predio denominado “El Garabato” propiedad de “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”, esto en el punto o vértice número 436. Gira con dirección Noroeste en línea recta sobre el mismo lindero Sur del predio “El Garabato” en un caminamiento de 346 metros hasta interceptar en la margen derecha del arroyo “Las Tortugas” o “La Tortuga” situado en el punto o vértice número 447. Finalmente gira en dirección Noreste sobre la margen derecha del “Arroyo Las Tortugas” en un caminamiento aguas arriba de 335 metros siguiendo la línea sinuosa de dicho afluente perene, hasta llegar y cerrar el caminamiento de la Poligonal en el punto o vértice número 1, situado sobre el lindero Norte del predio “El Garabato” propiedad de la empresa “Rancho Mazati, S.A. de C.V.”.

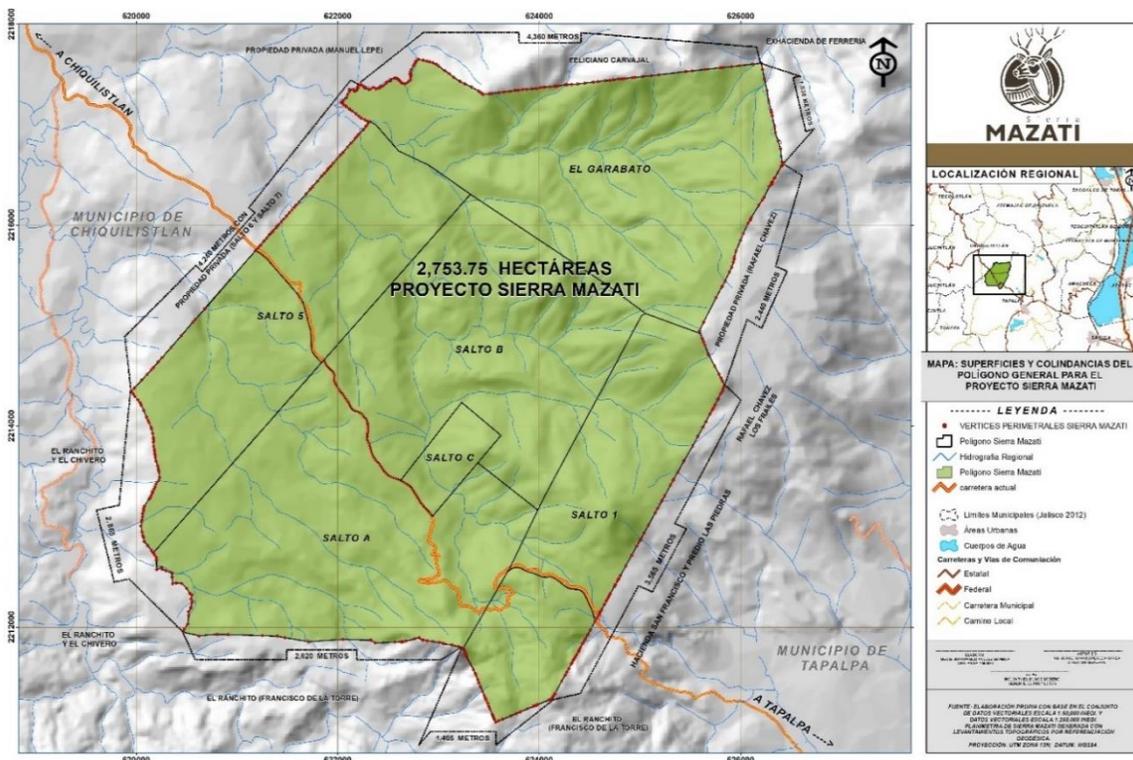


Imagen 9: Plano de la superficie y colindancias del Polígono General del Proyecto “Sierra Mazati”.



VIII. ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA LA URBANIZACIÓN.

VIII.1. Medio Físico Natural.

Aquí se describen en forma concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de aplicación y del contexto del área, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el desarrollo del Proyecto.

Topografía.

El sitio donde se ubica el Proyecto es un área que se describe a partir de los escurrimientos y similitudes de los componentes bióticos, por ello, para el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, el cual pertenece al sector turístico, las determinaciones que aquí se establecen están contenidos en un polígono específico que representa la propiedad del predio y que dicho polígono forma parte integral de la dinámica de desarrollo de una unidad funcional representada por la Microcuenca, por lo que, cualquier acción que llegase a presentarse en el área del polígono de la propiedad repercute directamente sobre la dinámica de funcionamiento de la Microcuenca, la cual se localiza en la Región Hidrológica Armería-Coahuayana (RH-16), donde se ubica la Cuenca Hidrológica Río Armería y los límites altitudinales de las tres microcuencas que la conforman: Ferrería de Tula, El Agostadero y Tapalpa, de las cuales, el polígono del Proyecto, objeto de este **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, abarca las tres microcuencas, teniendo mayor representación el desarrollo del Proyecto en la microcuenca El Agostadero.

Tabla 5. Conformación del Plan Parcial considerando la delimitación de las tres microcuencas, superficies y porcentaje de ocupación.

MICROCUENCAS	SUPERFICIE	% DE OCUPACION
Ferrería de Tula	7429.27	29.850
El Agostadero	7956.00	31.967
Tapalpa	9502.86	38.182
Total	24888.13	100

La microcuenca abarca una superficie de 24,888.13 ha (248'881,300 m²) y a su vez, el polígono del Proyecto “Sierra Mazati”, cuenta con una superficie total de 2,753.75 ha (27'537,500 m²), que representan aproximadamente 12 % de la superficie de la microcuenca; el Proyecto se ubica geográficamente en el municipio de Chiquilistlán, y



una parte en el municipio de Tapalpa, en el estado de Jalisco, en la Región Sierra de Amula; está situado al suroeste de Jalisco, en las coordenadas 19°58'00" a los 20°16'05" de latitud norte y de 103°43'45" a los 103°58'55" de longitud oeste, a una altura de 1,700 metros sobre el nivel del mar.

Las localidades más cercanas al Proyecto son: El Saucillo, La Mora, Las Tahonas, El Agostadero, El Capulín, Las Piedras, Rincón de las Rosas y Rancho la Joya. El Proyecto está inmerso en la Provincia Fisiográfica Eje Neón Azul, y en la subprovincia Sierras de Jalisco.

El sustento de los criterios técnicos para la delimitación del área de influencia del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se describe a continuación:

- A. Microcuencas y escurrimientos superficiales:** por ser un territorio delimitado y conformado por un sistema hídrico que integra las interacciones entre la cobertura sobre el terreno, las profundidades del suelo y el entorno de la línea divisoria de las aguas. Debe indicarse que el diseño del Proyecto considero no afectar escurrimientos superficiales.
- B. Tipo de vegetación y uso de suelo:** son áreas producto de la interacción del clima, suelo y biota (INEGI, 1999) y son unidades ecológicas ya delimitadas, por lo que pueden ser usadas para delimitar el área de influencia del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- C. Edafología y afloramientos litológicos:** al ser unidades establecidas y considerados como componentes más estables y que se encuentran en relación directa con la cubierta vegetal (López y Cervantes 2002), se utilizó para delimitar el área de influencia del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**; y
- D. Vías de acceso:** Correspondientes a caminos de terracería, brechas y veredas que comunican con los predios colindantes y que funcionan como barreras físicas ya establecidas.

La delimitación del área de influencia del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** fue definida bajo un enfoque de englobar a los principales componentes ambientales que podrían verse influenciados

por las actividades del Proyecto; las características de esta área de influencia definen el alcance, profundidad, magnitud e importancia del Proyecto a lo largo de su vida útil.

Los componentes que se consideraron para caracterizar el área de influencia fueron el medio biótico, abiótico y socioeconómico, aunque este último no es considerado como parte del análisis técnico y su descripción, ya que para fines de marco de referencia emplea escalas adecuadas para estudios demográficos.

Tabla 6. Factores técnicos considerados para analizar el área de influencia

Componente	Factores analizados
Medio Abiótico	Clima
	Hidrología
	Geomorfología
	Geología
	Edafología
Medio Biótico	Identificación, ubicación, distribución, diversidad y abundancia de especies de flora y fauna que componen el ecosistema existente.
Medio Socioeconómico	Uso de suelo, ordenamientos y planes de desarrollo. Información y análisis de poblaciones, índices demográficos sociales, económico y otros similares que aporten información relevante respecto a la calidad de vida de las comunidades existentes en la zona.

VIII.2. Aspectos Abióticos.

Clima.

Los tipos de climas del área de influencia corresponden a **(A) C (w0)** y **C (W1)**:

(A) C (w0): Semicálido, templado subhúmedo, temperatura media anual mayor de 18°C, 21 % temperatura del mes más frío menor de 18°C, temperatura del mes más caliente mayor de 22°C, con precipitación anual entre 500 y 2,500 mm y precipitación del mes más seco de 0 a 60 mm; lluvias de verano del 5 % al 10.2 % anual.

C (w1): Templado, subhúmedo, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C y temperatura del mes más caliente bajo 22°C. Precipitación en el mes más seco menor de 40 mm; lluvias de verano con índice P/T entre 43.2 y 55 y porcentaje de lluvia invernal del 5 % al 10.2 % del total anual.

Tabla 7. Distribución de climas dentro del polígono del Proyecto “Sierra Mazati”.

CLIMAS SITIO DEL PROYECTO	SUPERFICIE	% DE OCUPACIÓN
---------------------------	------------	----------------



(A)C(wo)	1718.449	62.44
C(w1)	1033.571	37.56
Total	2,752.02	100

Temperatura.

Los datos anuales de la estación 00014041 Chiquilistlán, asociados al sitio del Proyecto, determinan que la temperatura máxima anual es de 26.2 °C, mientras que la temperatura media anual es de 17.8 °C y la temperatura mínima anual es de 9.5 °C.

Tabla 8. Datos anuales de la Temperatura estación 00014041 Chiquilistlán.

00014041 Chiquilistlán			
MESES	TEMPERATURA MAXIMA	TEMPERATURA MEDIA	TEMPERATURA MINIMA
Enero	23.9	14.4	4.9
Febrero	25.0	15.1	5.3
Marzo	27.7	17.3	6.8
Abril	30.1	19.5	8.9
Mayo	31.2	21.1	11.0
Junio	27.9	20.9	13.8
Julio	24.6	19.0	13.5
Agosto	24.6	18.9	13.3
Septiembre	24.9	18.8	12.7
Octubre	25.2	17.8	10.3
Noviembre	25.1	16.2	7.3
Diciembre	24.1	15.1	6.2
Anual	26.2	17.8	9.5

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional, normales climatológicas para el estado de Jalisco.

Precipitación.

La precipitación anual es de 1,165.4 mm. Las tormentas máximas o lluvias torrenciales se presentan de junio a septiembre siendo los meses julio y agosto los meses con mayor precipitación y esporádicamente en el invierno puede presentarse lluvias, debido al fenómeno conocido como “Cabañuelas”.

Tabla 9. Datos anuales de precipitación de la estación 00014041 Chiquilistlán.

00014041 Chiquilistlán				
MESES	Precipitación normal	Precipitación máxima mensual	Año de máxima	Máxima diaria
Enero	27.9	123.8	1967	80.0
Febrero	13.0	53.9	1966	51.6
Marzo	11.3	174.4	1968	115.5
Abril	8.8	56.5	1966	25.7



Mayo	32.4	91.0	1972	42.0
Junio	208.5	369.5	1977	52.2
Julio	284.1	352.3	1976	60.3
Agosto	220.0	316.3	1975	53.8
Septiembre	215.2	441.8	1967	54.0
Octubre	97.0	214.1	1971	61.0
Noviembre	27.5	195.0	1976	90.0
Diciembre	19.7	62.0	1965	42.0
Anual	1,165.4			

Riesgos climáticos.

Tabla 10. Riesgos climáticos, estación 00014041 Chiquilistlán.

Meses	Niebla	Granizo	Tormenta Eléctrica
Enero	5.0	0.1	14.2
Febrero	4.9	0.1	15.0
Marzo	4.7	0.0	12.3
Abril	3.5	0.1	10.3
Mayo	4.7	0.4	15.5
Junio	14.1	0.3	14.8
Julio	14.5	1.2	17.5
Agosto	13.9	1.1	15.6
Septiembre	10.8	0.3	15.2
Octubre	8.8	0.4	12.0
Noviembre	6.4	0.2	14.7
Diciembre	7.4	0.1	11.9
Anual	98.7	4.3	169.0

Como se ha mostrado en la tabla anterior, la niebla se presenta con una frecuencia de 98.7 días como promedio anual, presentándose más comúnmente en el periodo de junio a diciembre; el granizo presenta una frecuencia de 4.3 días y las tormentas eléctricas presentan una frecuencia de 169.0 días como promedio anual.

Fisiografía.

El área de estudio se localiza en la Provincia Fisiográfica Eje Neón Azul, y en la subprovincia de Sierras de Jalisco.

Provincia del Eje Neón Azul: representada en el estado por las subprovincias: Bajío Guanajuatense, Sierras y Bajíos Michoacanos, Altos de Jalisco, Chapala, Guadalajara, Sierras de Jalisco, Sierras Neovolcánicas Nayaritas, Volcanes de Colima y Escarpada Limítrofe del Sur.



Subprovincia de las Sierras de Jalisco: esta subprovincia inserta totalmente en el estado de Jalisco está constituida por dos tipos básicos de topofomas generales: montañas y mesetas. Varias cumbres de los núcleos montañosos de rocas ígneas que componen la sierra se levantan por encima de los 2,000 m s.n.m., en tanto que las superficies más bajas se encuentran a una altitud de 800 m s.n.m.

Geología y geomorfología.

El área de estudio está asentada en tres unidades litológicas, la mayor parte esta sobre rocas volcánicas del cretácico.

Las más antiguas están representadas por las Brechas volcánicas andesítica y andesitas (KhapBvA-A) del Neocomiano -Aptiano con una edad aproximada de 130 a 108.5 ma. Se considera la formación Tecalitlán, constituida hacia la base y en diferentes niveles, por una brecha andesítica con fragmentos subangulosos a subredondeados de andesita afanítica a porfídica, en partes presenta incidencia con sedimentos pelíticos y calcáreos, así como interacciones de andesita afanítica a fanerítica, niveles de toba andesítica y toba riolítica y/o dacítica de textura cristalina clástica, estructura fluidal y compacta, le sobreyace en aparente discordancia, el conglomerado polimíctico de la Formación Tepalcatepec, que la integran dos unidades en el área (Kace Ar-Cgp y Kace Cz-Cgo) que son unidades líticas constituidas por areniscas de color rojizo y grano grueso, con intercalaciones de conglomerado polimíctico de clastos subredondeados a subangulosos de andesita y cuarzo en menor proporción limolitas. A estos le sobreyacen transicionalmente, un paquete de calizas que varían de estratificación delgada a gruesa y masiva, con abundantes microfósiles y microfósiles.

Las más abundantes son rocas las denominadas Brechas volcánicas andesíticas y tobas riolíticas (KsBvA.TR) del cretácico superior (Coniaciano al Mestrichtiano) con una edad de los 89 a los 67 ma. Específicamente en la zona de estudio afloran las Tobas Tapalpa, fechadas con 79 ma. (SGM 2000).

En segundo orden de importancia en distribución son las rocas andesíticas basálticas (Tpl A-B), del terciario (plioceno) con una edad de 5.1 a más de 1.68 ma. (FVM). Roca de textura compacta y textura porfídica.

El último vulcanismo expuesto se considera que es el resultado de la subducción de la placa oceánica Rivera por debajo de la placa continental de Norteamérica, durante el



Cenozoico tardío, provocando en el oeste de México, una microplaca continental denominada Bloque Jalisco.

Hitos topológicos y geológicos.

En el contorno del Proyecto “Sierra Mazati”, se encuentra un conjunto de elementos, que pueden ser considerados como hitos, de carácter geológico o topológico, que le otorgan un paisaje característico, producto de la historia geológica del lugar:

- Picos del Monte los Frailes, el Fraile Gordo y el Fraile Flaco.
- El Volcán de la Lima.
- El Chichimeco.
- El Campanario.
- La Piedra del León.
- La Piedra del Dinero.
- Las Piedras Agujereadas.
- El Divisadero.
- Los Acantilados del Agostadero.
- Los Acantilados del Gran Cañón.
- Los Monolitos del Arroyo.

Estos hitos estructuran espacialmente el predio en conjunto con los espacios formados por las cañadas que alojan los diversos arroyos del sitio y conforman la topología del lugar.

Afloramientos litológicos dentro del sitio del Proyecto.

Los afloramientos litológicos que se encuentran dentro del sitio son: aluvial, basalto, brecha volcánica intermedia, caliza, toba acida, toba acida - brecha volcánica acida y residual. El afloramiento litológico que presenta mayor representación es basalto y toba acida, como se describen a continuación:

Basalto: el basalto es una roca ígnea volcánica de color oscuro, de composición máfica rica en silicatos de magnesio y hierro y bajo contenido en sílice, que constituye una de las rocas más abundantes en la corteza terrestre. El basalto es la roca volcánica más común y supera en cuanto a superficie cubierta de la Tierra a cualquier otra roca ígnea, incluso juntas: 1 forma la mayor parte de los fondos oceánicos. También hay grandes extensiones de basalto llamadas *traps* sobre los continentes. Islas oceánicas y arcos volcánicos continentales e insulares son otros lugares donde se puede hallar basalto.



Toba acida: Secuencia volcánica piroclástica constituida por tobas cuya composición varía de dacítica a riodacítica; son generalmente líticos, con cristales de plagioclasa sericitizadas, presentan pseudoestratificación, esta unidad presenta una topografía sumamente variable, afloran alrededor del depósito.

Tabla 11. Unidades litológicas dentro del área de influencia.

UNIDADES LITOLÓGICAS EN EL AREA DE INFLUENCIA	SUPERFICIE	%	UNIDADES LITOLÓGICAS EN EL SITIO DEL PROYECTO	%
basalto	2180.338	61.834	1754.334	63.75
toba acida	1028.387	29.165	881.963	32.05
brecha volcánica intermedia	317.346	8.999	115.723	4.21
	3526.071	100	2,752.02	100

Relieve.

El municipio de Chiquilistlán está enclavado en una zona montañosa que forma parte de la Sierra Volcánica Transversal, por lo que su topografía muestra grandes diferencias entre altitudes de las distintas zonas del municipio.

Los predios del Proyecto “Sierra Mazati” se localizan sobre la topoforma de sierra volcánica de laderas escarpadas, la cual corresponde con montañas donde las pendientes son de moderadas a ligeras, con la presencia de llanuras o secciones de pendiente mínima, las cuales son utilizadas comúnmente como áreas de agostadero, esta topoforma ocupa el 100 % de la superficie comprendida por el predio. La cota altitudinal oscila entre los 1840 y 2540 msnm.

La ocupación de la topoforma de sierra volcánica de laderas escarpadas representa apenas el 0.481 % de la superficie que esta misma topoforma ocupa dentro de la cuenca hidrológica Rio Armería.

En el modelo de pendientes realizado para el conjunto de predios del Proyecto “Sierra Mazati”, de acuerdo con las características topográficas que presentan los terrenos donde se localizan las superficies destinadas para construir los Alojamientos Temporales y las Amenidades, se observa la presencia de pendientes con rangos del 0-10, 10-20, 20-30, 30-50 y 50-100 %, por lo que, de acuerdo la clasificación de pendientes que maneja la SEMARNAT, en el sitio se localizan tierras frágiles.

Susceptibilidad del sitio.



Es importante señalar que el terreno donde se localiza el Proyecto “Sierra Mazati”, está ubicado dentro de una zona tectónica activa en la cual se han manifestado sismos que han afectado a la infraestructura en general de la zona urbana; esto provoca infiltraciones del agua del drenaje al acuífero. También, según la división de zonas sísmicas del Servicio Sismológico Nacional, que son un reflejo de qué tan frecuentes son los sismos en las diversas regiones y la máxima aceleración del suelo a esperar durante un siglo, el área de estudio se encuentra en la zona D, la cual nos indica que es un sitio en el que se han reportado grandes sismos históricos y donde la ocurrencia de estos es muy frecuente y las aceleraciones del suelo pueden sobrepasar el 70 % de la aceleración de la gravedad. Así mismo, los mapas generados por el Centro Nacional de Prevención de Desastres catalogan esta zona con una intensidad alta de X (rango de I al X).

Inundaciones.

En el área de influencia no cuenta con áreas inmediatas sujetas a inundaciones, condición determinada particularmente por la topografía del terreno que favorece el desfogue de los volúmenes captados, la acción del agua producto de las precipitaciones pluviales causa algunas pérdidas en los suelos y azolvamiento de las partes bajas debido a las escorrentías intermitentes presentes en el área en el temporal de lluvias principalmente.

Actividad volcánica.

El volcán más cercano al sitio son el volcán de Colima o volcán de Fuego. El volcán Colima o volcán de Fuego se eleva a 3.960 metros sobre el nivel del mar. Este volcán lo comparten los estados de Jalisco y Colima.

Los municipios afectados por la actividad del volcán son Comala y Cuauhtémoc en Colima, y Tuxpan, Zapotitlán El Grande y Tonila en Jalisco.

Suelos.

En el sitio del Proyecto el 50.03 % lo constituye el suelo Phaeozem y 36.96 % del suelo Luvisol.

Descripción de los tipos de suelo:



Luvisol: Dellatin luvi, luo: lavar. Literalmente, suelo con acumulación de arcilla. Son suelos que se encuentran en zonas templadas o tropicales lluviosas como los Altos de Chiapas y el extremo sur de la Sierra Madre Occidental, en los estados de Durango y Nayarit, aunque en algunas ocasiones también puede encontrarse en climas más secos como los Altos de Jalisco o los Valles Centrales de Oaxaca. La vegetación es generalmente de bosque o selva y se caracterizan por tener un enriquecimiento de arcilla en el subsuelo. Son frecuentemente rojos o amarillentos, aunque también presentan tonos pardos, que no llegan a ser oscuros. Se destinan principalmente a la agricultura con rendimientos moderados. En algunos cultivos de café y frutales en zonas tropicales, de aguacate en zonas templadas, donde registran rendimientos muy favorables. Con pastizales cultivados o inducidos pueden dar buenas utilidades en la ganadería. Los aserraderos más importantes del país se encuentran en zonas de Luvisoles, sin embargo, debe tenerse en cuenta que son suelos con alta susceptibilidad a la erosión. En México 4 de cada 100 hectáreas está ocupada por Luvisoles. El símbolo para su representación cartográfica es (L).

Phaeozem: (Del griego phaios, oscuro y del ruso zemlja, tierra) también se forman sobre material no consolidado. Se encuentran en climas templados y húmedos con vegetación natural de pastos altos o bosques. Son suelos oscuros y ricos en materia orgánica, lo que les confiere un alto potencial agrícola; sin embargo, las sequías periódicas y la erosión eólica e hídrica son sus principales limitantes.

Suelos en el sitio del Proyecto.

Los Luvisoles es el Grupo de Suelos de Referencia (GSR) predominante en el área estudiada, diferenciados por los materiales de origen.

Tabla 12. Suelos dentro del polígono del Proyecto.

SUELOS SITIO DEL PROYECTO	SUPERFICIE SP	% DE OCUPACION
Cambisol	215.453	7.83
Leptosol	87.842	3.19
Luvisol	1007.938	36.63
Phaeozem	1384.35	50.30
Vertisol	56.437	2.05
Total	2752.02	100.00

Condición local.



Este GSR se asocia en Jalisco con los bosques de pino y encino, el clima y el tipo de vegetación son los factores que determinan la formación de este suelo, a pesar de que se encuentra en pendientes escarpadas como es el caso del área estudiada. La característica que asocia a este grupo de suelo es la concentración de arcilla de alta actividad. El color rojo de estos suelos es por la presencia de hierro oxidado, el material parental es suelto.

Erosión en el sitio del Proyecto.

La realización del Proyecto puede implicar la remoción de la cubierta vegetal y el suelo quedar expuesto al impacto de la lluvia²². La erosión actual del suelo potencialmente puede incrementar de 13.94749346 ton/ha a 218.0990728 ton/ha en 918,019.502 m²; es decir, sin la cubierta del suelo todos los componentes de la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo tienen un peso específico en el incremento de los niveles de erosión, por lo que se están implementando las medidas necesarias para retener, recuperar o compensar dicha probable pérdida de suelo.

De acuerdo con las características del Proyecto y a la disponibilidad de materiales en el sitio, se están realizando barreras de material vegetal, conforme las dimensiones recomendadas en el Manual de Obras y Prácticas de Protección, Restauración y Conservación de Suelos Forestales. Estas barreras son útiles para compensar cualquier pérdida de suelo debido a la remoción de la cobertura vegetal original y para compensar la reducción de la infiltración de agua, debido a la realización del Proyecto, por lo que se han de mejorar las condiciones de cobertura de áreas cercanas al sitio del Proyecto.

En resumen, la erosión del lugar sin Proyecto se calcula que sería de 13.9474935 Ton/ha y la erosión con Proyecto es 218.099073 Ton/ha: Incremento en los volúmenes de erosión: 204.151579 Ton/ha, por tal motivo se están colocando barreras de material vegetal con una longitud total (m): 255.189375 metros lineales/ha.

Hidrología.

La Región Hidrológica Armería-Coahuayana (RH16), en la Cuenca Hidrológica Río Armería; se forma en la sierra de Cacoma en el estado de Jalisco, por la unión de tres

²² Se pretende que el suelo no quede expuesto una vez removida la cubierta vegetal, ya que se busca “impermeabilizar” con la construcción de los Alojamientos Temporales; y como parte de las ecotecias, los techos de los Alojamientos Temporales son utilizados para la captación de agua pluvial; los volúmenes captados son almacenados en cisternas y en las demasías de las cisternas se instala un dispositivo de control de erosión.



corrientes: el río Tuxcacuexco, el Capula, Jalapa o San Juan y el Ayuquila o Sacalapa. Antes de penetrar a Colima se le denomina San Pedro y recorre un trayecto de 294 km desde su nacimiento hasta su desembocadura en Boca de Pascuales. Río principal de la cuenca, drena una superficie de 9,797 km², desembocando en la zona del Pacífico Centro, siendo una de las corrientes más importantes de esta zona. Al internarse al norte del municipio recibe el nombre de Ayuquila, para luego marcar su lindero oriente, siendo la principal corriente con la que cuenta.

El río Ayuquila - Armería nace como río Ayutla a 20 km del poblado del mismo nombre, a una elevación de 2,600 metros sobre el nivel del mar. El río se conoce como Ayuquila, en el estado de Jalisco y como Armería, tras la confluencia del río Tuxcacuesco. Su descarga ocurre al océano Pacífico en la Boca de Pascuales. Ubicándose en los estados de Colima y Jalisco.

El río Tuxcacuesco es el principal tributario del río Ayuquila, a partir de la confluencia de ambas corrientes el río cambia de nombre a Armería. Los principales afluentes del Ayuquila son los ríos Ayutla, Jiquilpan y Tuxcacuesco, con importantes aportaciones procedentes de la Sierra de Manantlán; en la cuenca baja del río Armería sus principales afluentes son el río Colima y el río San Palmar y Cómala.

Las 7 Regiones Hidrológicas de Jalisco están divididas en varias Sub-Regiones, encontrando que el sitio del Proyecto se ubica en la Sub-Región: Armería.

Por otra parte, el estado de Jalisco se encuentra constituido por 224 subcuencas de las cuales el sitio del Proyecto se encuentra inmerso en la subcuenca Tuxcacuesco, dentro de esta se localizan las tres microcuencas: Ferrería de Tula, El Agostadero y Tapalpa (delimitadas como el área de estudio) con una superficie de 24,888.13 hectáreas, presentan varias escorrentías intermitentes sin nombre así como escorrentías perennes: Río Ferrería, Arroyo Capula, Arroyo El Rincón, Arroyo El Capulín, Arroyo Mezcal Manso, Arroyo La Cofradía, Río Tapalpa, Arroyo Los Sauces, Arroyo Colomeo y Arroyo Agua Zarca.

Dentro del polígono del Proyecto se presenta, escorrentías de clases del orden 1 al 4 de acuerdo con las características físicas y relieve del área, también presenta corrientes perennes, pudiendo alguna de ellas llegar a conducir un buen caudal; se pueden mencionar: arroyo Capula, arroyo Colombo y arroyo Agua Zarca.

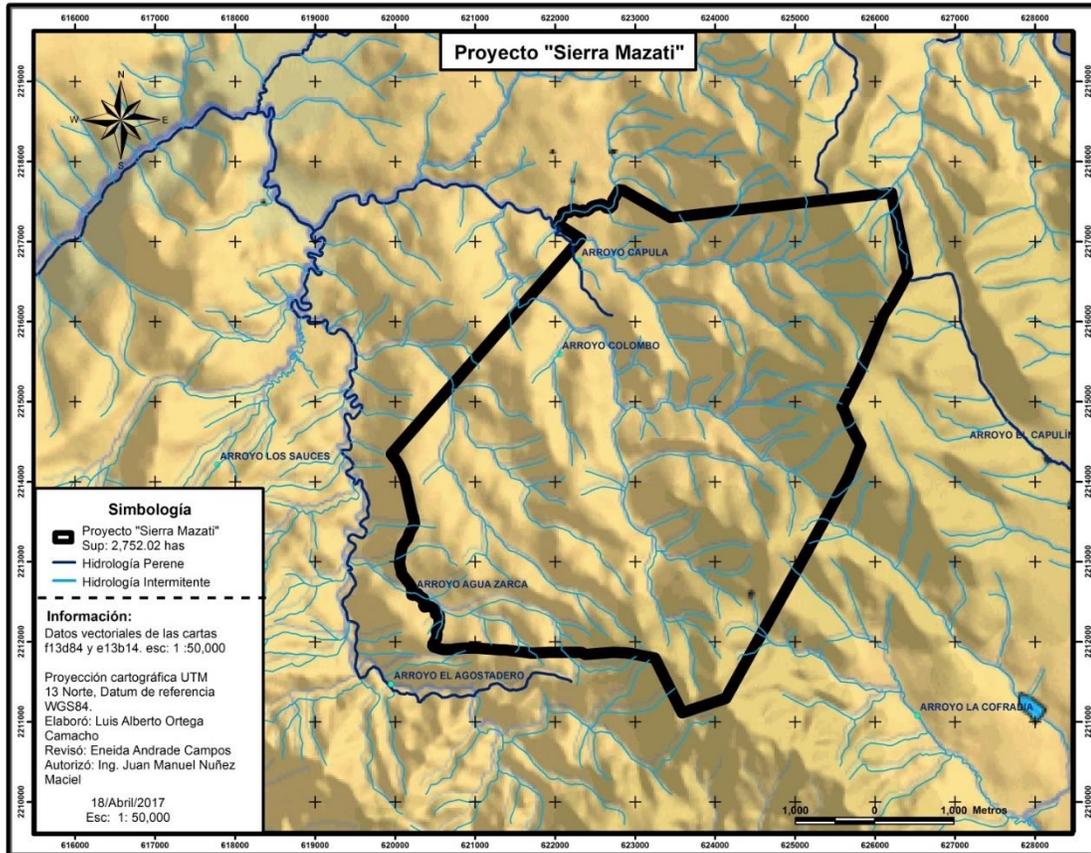


Imagen 10. Hidrología del sitio del Proyecto.

Hidrología subterránea.

Por las estructuras geológicas presentes (que dan una permeabilidad secundaria), la litología existente en la zona, la alta cobertura vegetal, la pendiente moderada a suave (en algunas zonas) y el clima presente, esta es una zona con las condiciones propicias para permitir la infiltración del agua pluvial hacia el subsuelo, lo que se refleja con los diferentes manantiales dispersos en el predio. La característica principal es que la infiltración se da en un área boscosa, donde existen pocos o casi ningún contaminantes y en el parteaguas de la cuenca, por lo que se esperaría que el agua subterránea fuera de buena calidad, dado que en las inmediaciones no existen manantiales termales de alta temperatura, aun cuando si zonas mineralizadas, pero en la parte baja e históricamente no se tiene registro de presas de jales o zonas mineras antiguas, tampoco industrias, infraestructuras (almacenamientos de residuos o sustancias peligrosas) o zonas urbanas.

VIII.3 Aspectos Bióticos.



MAZATI

Vegetación.

Dentro del área del Proyecto prevalecen las condiciones climáticas y de altitud propias de los ecosistemas templados, sin embargo, en las zonas de mayor humedad se han manifestado las condiciones climáticas que propician el desarrollo de comunidades características de ecosistemas tropicales.

El 91.89 % del sitio del Proyecto presenta vegetación de bosque de pino-encino y el 8.11 % de pastizal inducido.

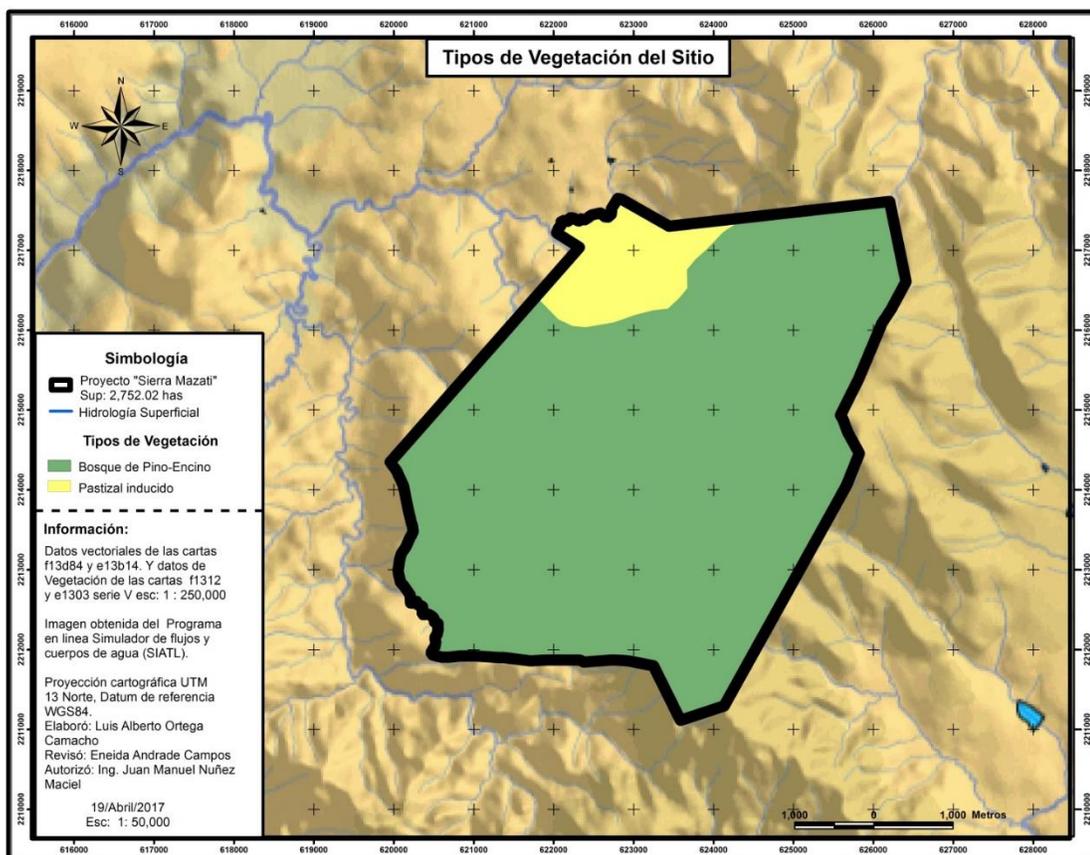


Imagen 11. Tipo de vegetación dentro del polígono del Proyecto “Sierra Mazati”.



Imagen 12. Especies dominantes en el polígono del Proyecto.

En la siguiente imagen se observan especies del género *Quercus* presentes en el polígono del Proyecto y áreas sin vegetación.



Imagen 13. Especies del género *Quercus* presentes en el polígono del Proyecto.



Fauna.

Dentro del polígono del Proyecto se encuentra en operación una UMA para fauna silvestre, nativa y reintroducida, que se ha usado para fortalecer el incremento de la población de fauna silvestre o bien la introducción de especies definidas como nativas de la zona, como lo es: el venado cola blanca, puma, coyote, conejo, zorra gris, jabalí, gato montés y el guajolote silvestre. Con base en el Oficio número SGPA/DGVS.08158, con Clave de Registro DGVS-CR- EX3221-JAL, de fecha 19 de noviembre de 2003, se autorizó la operación de la UMA denominada “Mazati Reserva Privada de Vida Silvestre”. Derivado de lo anterior, por las condiciones ambientales que presenta el área del Proyecto (espacio físico, calidad del aire, agua, asociaciones plantas, alimento, cobertura, protección, suelo, orografía, entre otras), se considera un hábitat adecuado, para el desarrollo de un sinfín de especies de fauna silvestre, mismas que forman parte del ecosistema que comprende la región de la sierra de Amula en el estado de Jalisco.

En los objetivos de la UMA se tiene contemplado continuar con la reintroducción del guajolote silvestre, como parte de la fauna silvestre nativa que existía en la Meseta de Tapalpa y Chiquilistlán y que por cacería furtiva y pérdida del hábitat -por incendios y actividades agropecuarias sin control-, había desaparecido.

Se han realizado actividades de manejo y protección que han permitido a los guajolotes volver a colonizar no solo los terrenos del Proyecto, sino toda la sierra de Tapalpa y Chiquilistlán. Como parte de las actividades de manejo, se han instalado comederos durante la temporada de secas, para suplementar a la fauna silvestre con granos, alimento y minerales, así mismo, se han construido y mantenido brechas cortafuego, para el control y combate de incendios forestales. El objetivo principal del Proyecto es lograr una conservación de los recursos de vida silvestre, preservar la armonía entre el paisaje y la diversidad de especies silvestres que se desplazan y distribuyen libremente en el área total que comprende el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Las principales especies silvestres que se distribuyen en el área de estudio tienen como característica principal que su área de distribución espacial (hábitat hogareño) es amplia (área de desplazamiento de 400 a 1500 metros de radio) y su conducta de defensa es inmediata (desplazamiento rápido al verse en peligro), de tal forma que las actividades relacionadas con el Proyecto, específicamente el cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento de alojamientos temporales en cada Señorío, en cuanto al disturbio ocasionado por desplazamiento de fauna es poco significativo y no causa una alteración en el corredor biológico del cual forma parte el área del Proyecto,



por efectos de la remoción de vegetación que se pretende hacer; así mismo, es importante mencionar que la remoción de vegetación que se realizará será de forma muy puntual y específica, respetando las especies de mayor importancia en el hábitat presente, los espacios y zonas de desplazamiento de los animales, como lo son:

- Los arroyos, veredas y caminos naturales por los cuales transita la fauna silvestre.
- Matorrales y sitios donde se considere refugios naturales de mamíferos y aves, estos serán respetados, y se le dará un manejo adecuado para su mejor función.
- Las cañadas y laderas utilizadas por la fauna silvestre, como rutas de escape no serán afectadas.
- Se realizan actividades de manejo en favor de la fauna silvestres, tales como: establecimiento de comederos especiales para el suministro de un alimento balanceado a base de granos y minerales para el proporcionar un incremento nutricional de las especies silvestres.
- Se tiene un programa para mejorar el aprovechamiento de agua, para su mejor distribución y abastecimiento de este vital elemento a la fauna silvestre, como lo son: represas, bordos de tierra, etc.

El principal objetivo es la conservación de la vida silvestre, motivo por el cual, los arreglos espaciales de infraestructura que se pretenden edificar en las áreas propuestas, no interfieren con los hábitos y costumbres de la fauna del lugar, y estas se desarrollarán bajo un protocolo de manejo y conservación de los espacios para garantizar el libre desplazamiento de la fauna silvestre dentro del hábitat presente, con el firme propósito de garantizar el desarrollo de los procesos biológicos y evolutivos de cada especie presente, tales como:

- Respetar las rutas de escape de los vertebrados, como arroyos, senderos y caminos internos en el predio, en las áreas colindantes a las áreas sujetas a cambio de uso de suelo de terrenos forestales.
- Respetar las áreas densas de matorrales de grandes dimensiones (sitios de refugio de fauna silvestre).
- Sitios de anidación de aves terrestres (pastizales densos y amacollados).
- Limpia de arroyos y senderos que pudieran estar obstruidos por vegetación muerta por acción de viento y lluvia.
- Conservación del arbolado utilizado como perchas para aves terrestres (Guajolote silvestre) y sitios de anidación para aves canoras y de ornato.

Los resultados de las evaluaciones de fauna silvestre efectuadas para la elaboración de los estudios de impacto ambiental y cambio de uso del suelo de terrenos forestales, nos indican que el ecosistema del área de estudio sustenta una presencia de especies

faunísticas importantes, de igual forma el hábitat presente en el Proyecto es muy adecuado para la permanencia y desarrollo de la especies de vida silvestre que ahí se distribuyen y habitan, por ello se tiene implementado un programa de conservación y manejo de la vida silvestre en el área, para fortalecer y enriquecer las comunidades y poblaciones de la fauna con el objetivo de mejorar e incrementar su presencia.

Del resultado del análisis de biodiversidad efectuado, se determina la presencia y distribución de especies silvestres muy carismáticas y típicas de este tipo de ecosistemas, y en función a las densidades poblacionales de la fauna silvestre presentes en el área de influencia del Proyecto, es posible concluir que el grado de perturbación y desplazamiento de la fauna que pudiera alterar su dinámica poblacional por las acciones inherentes al desarrollo del Proyecto no es muy significativo.

Paisaje.

Como resultado de la investigación de campo realizada para tales efectos, se logró observar que el paisaje natural es muy peculiar en la zona de la montaña circundante al poblado de Chiquilistlán. El bosque, paisaje natural biótico, varía en cada época del año (por el agua disponible) que hace variar los tonos existentes en el mismo lugar con la misma vegetación, pero con diferentes colores.

Tabla 13. Calidad del paisaje, componentes físicos, bióticos y perceptuales.

Elemento valorado	Calidad visual alta	Calidad visual media	Calidad visual baja
Morfología o Topografía	Pendientes de más de 30 %, estructuras morfológicas muy modeladas y de rasgos dominantes. Afloramientos rocosos.	Pendientes entre 15 y 30 %, estructuras morfológicas con modelados suaves.	Pendientes entre 0 al 15 %, dominancia del plano horizontal de visualización, ausencia de estructuras de contraste o jerarquía visual.
Fauna	Presencia de fauna nativa permanente. Áreas de nidificación, reproducción y de alimentación.	Presencia de fauna nativa esporádica dentro de la unidad, sin relevancia visual, presencia de animales domésticos (ganado).	No hay evidencia de presencia de fauna nativa. Existencia de crianza masiva de animales domésticos.
Vegetación	Presencia de masas vegetales de alta dominancia visual. Alto porcentaje de especies nativas, diversidad de estratos.	Presencia de vegetación con baja estratificación de especies. Presencia de vegetación alóctona (exótica), masas arbóreas aisladas de baja dominancia visual.	Vegetación con un cubrimiento de suelo bajo el 50 %. Presencia de áreas con erosión sin vegetación. Dominancia de vegetación herbácea, ausencia de vegetación nativa.



MAZATI

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

Cuerpos de agua	Presencia de cuerpos de agua, con significancia en la estructura global del paisaje.	Presencia de cuerpos de agua, pero sin jerarquía visual.	Ausencia de cuerpos de agua.
Acción antrópica	Libre de actuaciones antrópicas.	La calidad escénica esta modificada en menor grado por obras.	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad visual del paisaje.
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia e incrementa el área evaluada. Presencia de vistas y proyecciones visuales de alta significancia visual.	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad estética.	El paisaje circundante no ejerce influencia visual.
Variabilidad cromática	Combinaciones de color intensas y variadas. Contrastes evidentes entre suelo, vegetación, roca y agua.	Alguna variedad e intensidad en color y contrastes del suelo, roca y vegetación, y además no son dominantes.	Muy poca variación de color.



Imagen 14. Calidad del paisaje del sitio del Proyecto.

Se determinó que la calidad del paisaje es “media”, principalmente por el tipo de vegetación, así como los elementos que lo dominan como: la morfología, las características visuales y perceptuales, fondo escénico, la variabilidad cromática, elementos singulares más la presencia modificadora de la acción antrópica de estos elementos hacen que el paisaje ejerza una influencia en la visibilidad de este.



En ese sentido, el cambio de uso del suelo de terrenos forestales para el establecimiento del Proyecto reporta una fragilidad del paisaje que se puede considerar baja, debido a que se llevará a cabo solo en áreas de desplante sobre sitios específicos, determinados por los caminos nuevos y las áreas de construcción de los alojamientos temporales y que en el contraste con la vegetación y la topografía circundante pueden ofrecer una panorámica atractiva.

VIII.4. Demografía y Sociedad.

Aspectos demográficos.

El municipio de Chiquilistlán pertenece a la región Sierra de Amula, su población en el 2015, según la Encuesta Intercensal es de 6 mil 102 personas; 50.9 % hombres y 49.1 % mujeres; los habitantes del municipio representan el 3.6 % del total regional. Comparando este monto poblacional con el del año 2010, se obtiene que la población municipal aumentó un 5 % en cinco años.

La cabecera municipal de Chiquilistlán es la localidad más poblada con 3 mil 962 personas, y representa el 68.1 % de la población, le sigue Jalpa con el 8.5 %, Agua Hedionda (San José de la Peña) con el 4.7 %, Comala y Agua Puerca con el 4.2 % y Agua Delgada (Los Llanitos) con el 3.1 % del total municipal.

Intensidad migratoria.

Los indicadores de este índice señalan que particularmente en Chiquilistlán el 9.95 % de las viviendas del municipio se recibieron remesas en 2010, en un 5.16 % se reportaron emigrantes del quinquenio anterior (2005-2010), en el 2.84 % se registraron migrantes circulares del quinquenio anterior, así mismo el 7.55 % de las viviendas contaban con migrantes de retorno del quinquenio anterior.

Pobreza multidimensional.

Es importante mencionar que el 21.8 % de la población de Chiquilistlán presenta pobreza extrema, es decir, 1,562 personas, y un 56.1 % pobreza moderada (4,016 personas). De los indicadores de carencias sociales, destaca que el acceso a la seguridad social es la más alta con un 86.2 %, que en términos relativos se trata de 6,170 habitantes. Los que menos porcentajes acumulan son la calidad y espacios en la vivienda y acceso a los servicios de salud con el 16.5 % y 21.9 %, respectivamente.

Tabla 14. Pobreza multidimensional.

Chiquilistlán, 2010		
Indicadores de incidencia	Porcentaje	Personas
Pobreza multidimensional		
Población en situación de pobreza multidimensional	77.9	5,578
Población en situación de pobreza multidimensional moderada	56.1	4,016
Población en situación de pobreza multidimensional extrema	21.8	1,562
Población vulnerable por carencias sociales	16.9	1,213
Población vulnerable por ingresos	1.8	128
Población no pobre multidimensional y no vulnerable	3.4	241
Privación social		
Población con al menos una carencia social	94.8	6,790
Población con al menos tres carencias sociales	38.4	2,748
Indicadores de carencias sociales¹		
Rezago educativo	24.2	1,730
Acceso a los servicios de salud	21.9	1,567
Acceso a la seguridad social	86.2	6,170
Calidad y espacios de la vivienda	16.5	1,184
Acceso a los servicios básicos en la vivienda	54.1	3,876
Acceso a la alimentación	29.9	2,144
Bienestar		
Población con un ingreso inferior a la línea de bienestar mínimo	46.9	3,355
Población con un ingreso inferior a la línea de bienestar	79.7	5,706

FUENTE: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del estado de Jalisco, con base en estimaciones del CONEVAL, con base en INEGI, MCS-ENIGH 2010 y la muestra del Censo de Población y Vivienda

¹ Se reporta el porcentaje de la población con cada carencia social.

Marginación.

El municipio de Chiquilistlán cuenta con un grado de marginación medio y la mayoría de sus carencias están por arriba del promedio estatal; destaca que la población de 15 años o más sin primaria completa asciende al 23.9 %, y que el 54.6 % de la población no gana ni dos salarios mínimos.

A nivel localidad, las principales localidades del municipio tienen grado de marginación alta a excepción de Jalpa que tiene grado de marginación media. En particular, Agua



Hedionda (San José de la Peña) es la que tiene el más alto porcentaje de población analfabeta (17.8 %) y Agua Delgada (Los Llanitos) muestra el 41.9 % en el indicador sin primaria completa.

En lo que respecta a la carencia en la vivienda, Agua Hedionda (San José de la Peña) y Agua Delgada (Los Llanitos) siguen destacando con los más altos porcentajes en el indicador de viviendas sin agua entubada, mostrando 5.6 % y 2.6 %, respectivamente; sin excusado y con el problema de no contar con energía eléctrica destaca Agua Delgada (Los Llanitos) con el 17.9 % y el 2.6 %, en lo que se refiere a equipamiento en la vivienda; en viviendas sin refrigerador muestra el 38.5 %, seguido de Agua Hedionda (San José de la Peña) con el 37 %.

Índices sociodemográficos.

Chiquilistlán en 2010 ocupaba a nivel estatal el lugar 15 en el índice de marginación con un grado medio, en pobreza multidimensional se localiza en el lugar 8, con el 56.1 % de su población en pobreza moderada y 21.8 % en pobreza extrema; y en cuanto al índice de intensidad migratoria el municipio tiene un grado alto y ocupa el lugar 51 entre todos los municipios del estado.

Economía.

Conforme a la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) de INEGI, el municipio de Chiquilistlán contaba con 179 unidades económicas a diciembre de 2014 y su distribución por sectores revela un predominio de unidades económicas dedicadas al comercio, siendo estas el 44.7 % del total de las empresas en el municipio.

Empleo.

Para septiembre de 2015, el IMSS reportó un total de 75 trabajadores asegurados, lo que representa 40 trabajadores menos que en diciembre de 2012.

En función de los registros del IMSS, el grupo económico que más empleos ha generado dentro del municipio de Chiquilistlán, es servicios financieros y de seguros (bancos, financieras), que en septiembre de 2015 registró un total de 40 trabajadores concentrando el 53.33 % del total de asegurados en el municipio. Este grupo registró un aumento de 10 trabajadores de diciembre de 2012 a septiembre de 2015.



El segundo grupo económico con más trabajadores asegurados es la silvicultura, que para septiembre de 2015 registró 11 trabajadores que representan el 14.67 % del total de trabajadores a dicha fecha. De 2012 a septiembre de 2015 este grupo tuvo un incremento de 11 trabajadores.

Agricultura y ganadería.

El valor de la producción agrícola en Chiquilistlán ha presentado diversas fluctuaciones durante el periodo 2010-2014, habiendo registrado sus niveles más altos en 2013. Para 2014 el valor de la producción fue de 66,997.3 miles de pesos, un decremento de 3.16 % con respecto al año anterior, pero manteniendo los niveles altos de los últimos 3 años.

La producción ganadera en Chiquilistlán ha mantenido una tendencia creciente durante el periodo 2010-2013, con un ligero retroceso para 2014 de 6.80 %. El municipio participa con el 0.06 % de la producción total ganadera de Jalisco.

Medio Ambiente.

Considerando el índice de medio ambiente, que contempla aspectos como: generación de residuos sólidos, deforestación, explotación de acuíferos, cobertura forestal, áreas naturales protegidas, entre otros, Chiquilistlán se ubica en el lugar 7 a nivel estatal, lo cual indica un desarrollo Muy Alto del medio ambiente en comparación al resto de los municipios de la entidad, y la cuarta posición en la región Sierra de Amula.

En el Índice Municipal de Medio Ambiente, 2013, destaca que Chiquilistlán se ubica en un acuífero no sobreexplotado, sobre el cual se registra un total de 1,335 viviendas particulares habitadas, de las cuales 96.63 % tienen disponibilidad de agua dentro de la casa o el terreno y 92.28 % cuentan con drenaje conectado a la red pública, fosa séptica u otros.

El municipio tiene una cobertura de 62.2 % de bosques, 11.1 % de selvas y 15.2 % destinada a la agricultura. En los últimos 25 años el municipio ha recuperado 11.30 km² de superficie con vegetación natural y presenta 21.17 % de la superficie con riesgo de erosión. En el ordenamiento ecológico territorial, el 77.97 % de su territorio está bajo políticas ambientales de conservación.

En términos de residuos sólidos urbanos, el municipio participa con el 0.07 % del total estatal, equivalente a 5.611 toneladas generadas por día.



Desarrollo Institucional.

El Índice de Desarrollo Municipal (IDM) mide el progreso de un municipio en cuatro dimensiones del desarrollo: social, económica, ambiental e institucional, con la finalidad de presentar una evaluación integral de la situación de cada uno de éstos.

En el caso de Chiquilistlán, en 2009 registró una participación electoral del 61.87 %, que lo coloca en el lugar 41 de los 125 municipios. Lo que significa que tiene una participación electoral ligeramente alta en comparación con otras municipalidades del estado.

Por otra parte, en 2011 con una calificación de 11.36 % en materia de cumplimiento en las obligaciones de transparencia, el municipio se colocó en el lugar 60.

En el ámbito de las finanzas municipales, para 2009 el 7.78 % de los ingresos de Chiquilistlán se consideran propios; esto significa que fueron generados mediante sus propias estrategias de recaudación, lo que posiciona al municipio en el lugar 119 en el ordenamiento de este indicador respecto de los demás municipios del estado. Mientras que, en la cuestión de seguridad, en 2011 el municipio registró una tasa de 2.23 delitos por cada mil habitantes, que se traduce en el lugar 6 en el contexto estatal, siendo el lugar uno, el municipio más seguro en función de esta tasa.

Considerando los cinco indicadores, Chiquilistlán obtiene un desarrollo institucional muy bajo, con un IDM-I de 30.82, que lo coloca en el sitio 123 del ordenamiento estatal.



IX. LA DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL PREDIO EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, DE SU APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE Y DE LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA.

La propuesta de un Proyecto inmobiliario, ecoturístico y recreativo en el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, en un área que es acorde al Programa Ecológico Regional del Territorio de la Región de Tapalpa, tomando en cuenta sus características [provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico con tipos de vegetación de Bosque de Pino-Encino y pastizal inducido, cuyo estado de conservación es bueno sin incendios y aún con la accidentada topografía se tiene una baja pérdida de suelos; donde existen refugios para que la fauna lleve a cabo sus procesos de interacción poblacional (forrajeo, depredación, reproducción y migración)], permite cierto tipo de actividades económicas, las cuales para su instrumentación deben considerar algunos mecanismos que permitan su desarrollo compatible atendiendo a la filosofía del desarrollo sustentable. En este sentido, es prioridad conservar los atractivos naturales del sitio, logrando integrar el diseño del proyecto con la naturaleza y no al contrario.

Independientemente de que se propone el CUSTF para la implementación de los caminos nuevos por construir y los alojamientos temporales que el Proyecto está determinando implementar hasta ahora en cada Señorío, es importante resaltar que el equipamiento e infraestructura que habrán de instalarse se llevará a cabo en aquellos sitios que no tienen vegetación forestal y que no implicará el derribo de arbolado o la remoción total o parcial de la vegetación existente en el sitio; se trata de no urbanizar el ecosistema forestal, únicamente efectuar las acciones urbanísticas necesarias conservando el uso del suelo forestal que tiene la zona y el predominio de las acciones de conservación.

Por ello es importante considerar en todo momento, la ejecución de las medidas necesarias para que los hábitats se conserven en áreas suficientes y propiciar que las poblaciones de flora y fauna silvestre no se vean afectadas significativamente y, por el contrario, se permita la permanencia de las cadenas tróficas, se reflejen los mecanismos de control de poblaciones y se permita el flujo de energía a través del ecosistema. Por tal motivo, las acciones urbanísticas que se proponen se implementarán en aquellas superficies destinadas para el desarrollo de bajo impacto, identificando, manteniendo y administrando adecuadamente las áreas que deben ser protegidas.

En ese sentido, puede afirmarse que el sitio del Proyecto se encuentra en un buen estado de conservación, que ha tolerado los efectos de las actividades humanas, sin



efectos relevantes y se estima que su capacidad homeostática, tolerará un importante crecimiento, que bien planeado y restringido en la zona es factible.

IX.1. Estado actual de las condiciones del área.

Atmósfera.

En el área no se encuentran empresas industriales que emitan contaminantes como óxidos u otros factores que alteren las condiciones atmosféricas.

En el sitio del Proyecto no existen estaciones de monitoreo para determinar la calidad del aire; no obstante, en el lugar existen partículas suspendidas en el aire (calidad basal) producto de la acción natural del viento, dispersando partículas de polvo, polen, etcétera, o derivado del tráfico de vehículos en los caminos existentes. Por otro lado, en cuanto a la generación del ruido, este es causado por los motores de aquellos vehículos y demás transportes que circulan por los caminos de la zona, especialmente la carretera Tapalpa-Chiquilistlán.

Clima.

El monitoreo climático que se desarrolla en el área refleja una estabilidad general en las variables meteorológicas normales. El clima es un componente ambiental que en un periodo de 25 a 30 años (datos consultados) difícilmente sufre un cambio considerable, incluso perceptible, se puede mencionar que durante el periodo de 29 años (1981-2010) se presentan variaciones (aumento o disminución) en cuanto a temperatura, precipitaciones y condiciones de humedad; estas variaciones se presentan año con año, no por periodos.

El realizar medidas orientadas hacia la conservación de la vegetación se beneficiará el clima y otros componentes, ya que la vegetación es una productora de varia gama de servicios ambientales, entre ello, es reguladora del clima (Cayuela, 2006). La precipitación pluvial es un factor que incide directamente sobre el funcionamiento del sistema.

Agua.

De la información hasta el momento estudiada, se puede concluir que el Proyecto se encuentran dentro de la Región Hidrológica Armería-Coahuayana (RH16) en la Cuenca Hidrológica río Armería, inmerso en la subcuenca Tuxcacuesco y las tres microcuencas:



Ferrería de Tula, El Agostadero y Tapalpa, las cuales presentan varias escorrentías intermitentes sin nombre, así como escorrentías perenes: río Ferrería, arroyo Capula, arroyo El Rincón, arroyo El Capulin, arroyo Mezcal Manso, arroyo La Cofradía, río Tapalpa, arroyo Los Sauces, arroyo Colomeo y arroyo Agua Zarca, en general, en buen estado hidrológico y sin estimarse sobreexplotado.

Suelos.

La estimación de la erosión con motivo de la realización del Proyecto -aun considerando los Alojamientos Temporales y sus ecotecnias- con medidas de restauración del suelo y reforestación, implica una superficie de restauración de 10.8504 has (108,504 m²), una reforestación de 20.20 has (202,000 m²), para evitar una erosión actual del área de: 208.845 Ton/ha y alcanzar una erosión con medidas de restauración y reforestación de 2.08845 Ton/ha, con un decremento en la erosión de 206.757 Ton/ha.

Vegetación.

Según el índice de Shannon, al analizar en conjunto los datos obtenidos en el muestreo levantados en la zona se obtuvo que la diversidad Alpha es más alta respecto a la diversidad máxima registrada en el polígono del Proyecto.

Fauna.

Los índices de biodiversidad de fauna silvestre existentes en el polígono del Proyecto, considerando la diversidad de especies para cada población, se ubican entre 1 a 5, en donde el valor más alto es considerado como indicativo de alta biodiversidad que se puede ubicar en un ecosistema de selva, mientras el más bajo (1) es considerado como zonas de baja biodiversidad, en ecosistemas semidesérticos o como resultado de afectaciones de carácter antropogénicas. El valor obtenido para el área muestreada (300 Has -3'000,000 m²-) es de -0.5579, este resultado nos indica que la diversidad de especies faunísticas en esta superficie es menor a los índices en donde 1 es el valor más bajo y 5 es el valor más alto, por lo que, el valor obtenido indica que el sitio cuenta con una biodiversidad muy baja, por lo que esta no se verá comprometida.

Con respecto a la superficie total del polígono del Proyecto el resultado es -1.0150, este resultado nos indica que la diversidad de especies faunísticas en la superficie total del área se encuentra en el valor 1, el cual representa un índice de biodiversidad bajo y 5 es el valor más alto, por lo que, esta no se verá comprometida.



MAZATI

A nivel predio y área muestreada, la densidad poblacional de las especies las cuales serán sujetas a desplazamiento, será mínima, observándose que no se afectará significativamente su índice de riqueza o biodiversidad al efectuar las diferentes etapas del Proyecto “Sierra Mazati”.

Dentro del polígono del Proyecto se encuentra en operación la UMA para fauna silvestre, nativa, reintroducida y exótica, que se ha usado para fortalecer el incremento de las poblaciones o bien la introducción de especies definidas como nativas de la zona, como lo es el venado cola blanca, puma, coyote, conejo, zorra gris, jabalí, gato montés y el guajolote silvestre; además, se ha incrementado la disponibilidad de agua para la fauna a través de la construcción de bebederos que son alimentados por los propios manantiales y/o las escorrentías permanentes.

Perceptual.

Se determinó que la calidad del paisaje en el sitio es “media”, principalmente por el tipo de vegetación, así como los elementos que lo dominan, como: la morfología, las características visuales y perceptuales, fondo escénico, la variabilidad cromática, elementos singulares que, sumando la presencia modificadora de la acción antrópica de estos elementos, propician que el paisaje ejerza una influencia en la visibilidad de este.

La calidad paisajística de los terrenos propuestos en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** es media, ya que el tipo de vegetación es contrastante entre la parte media de los predios y la parte alta de estos, aun cuando la vegetación es homogénea (masas densas, con mezclas de especies de pino y encino), en la que existen laderas y cañadas que vienen a enriquecer el paisaje característico de montaña, existiendo variaciones entre la vista de montaña y la vista opuesta hacia el valle de Chiquilistlán, encontrando ricos contrastes con la vegetación, como las piedras agujereadas, que ofrecen una visión variada y relajante.

Todo lo anterior se enmarca en un terreno con buena calidad de fondo escénico posicionándose el mirador ubicado en Los Frailes, mientras que en el primer plano es muy atractivo observar las cañadas con la vegetación existente, estos contrastes aportan elementos enriquecedores al paisaje.

Con motivo del CUSTF para el establecimiento de los Alojamientos Temporales, caminos nuevos, Amenidades, equipamiento e infraestructura del Proyecto, únicas



acciones urbanísticas que se identifican en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, la fragilidad del paisaje se puede considerar baja, debido a que se pretende establecer solo áreas de desplante sobre sitios específicos, determinados por los caminos y las áreas de Alojamiento Temporal y que en el contraste con la vegetación y la topografía circundante, pueden ofrecer una panorámica atractiva, por lo que, incluso podemos calificar que el Proyecto una vez concluido en su totalidad, no afectará negativamente, como pudiera esperarse, por ejemplo en un predio destinado a cultivo agrícola o más aún a una actividad extractiva del subsuelo o extracción de recursos forestales, donde la afectación es evidente por el cambio total e irreversible de la vegetación en cuanto al paisaje.

Debe considerarse también que el impacto negativo al paisaje es limitado en el tiempo, ya que la vegetación que se afectará por el cambio de uso de suelo de terrenos forestales será compensada con la reforestación del sitio y la integración de las zonas de recreación a la fisonomía forestal de la zona, lo que brindará un atractivo visual adicional al paisaje.

Socioeconómico.

Estado Actual.

Existe una relación sistémica entre lo social, lo ambiental y lo urbano, es decir, hay una interacción permanente entre las diferentes actividades o comportamientos antrópicos con el ambiente y el medio construido.

Dentro del área de estudio las actividades económicas que tradicionalmente se han desarrollado son: el aprovechamiento de la madera, la ganadería extensiva y la agricultura. Por la ubicación que tiene el área de estudio, cercana a la población de Tapalpa, que es uno de los lugares de montaña más turísticos de Jalisco, existe la presencia de turistas que dejan una derrama económica en las poblaciones por la venta de artesanías y la adquisición de servicios relacionados al turismo.

Por sus características naturales, en particular, su belleza escénica, tradicionalmente el área ha presentado un uso de tipo recreativo, ya que personas de la región visitan el sitio para desarrollar diferentes actividades, que van desde días de campo, hasta campamentos, senderismo, excursión motorizada, etc.



De acuerdo al área del Proyecto, estas actividades recreativas se habían venido dando, sin ningún control ni orden, debido a que los accesos no se encontraban restringidos y, a pesar de que es una propiedad privada, los visitantes, por costumbre, no solicitaban ningún permiso para acceder, transitar por el predio y hacer uso del mismo, incluyendo los recursos naturales disponibles en el lugar; lo anterior, trajo como consecuencia un uso inadecuado de los predios, debido a que los visitantes dejaban basura, utilizaban leña, realizaban campamentos en sitios inadecuados, etc.

Es evidentemente que la incorporación urbana del Proyecto será más rentable, dado que es una actividad que genera empleo y derrama económica en la zona, realizando las actividades de manera ordenada.

Pobreza y desarrollo sustentable.

El beneficio social de la actividad turística pasa también por la promoción de una cultura de preservación y cuidado de la riqueza natural, cultural, histórica y arqueológica en la que debe participar la comunidad. Esto es, el desarrollo turístico debe tener un carácter incluyente que trascienda la generación de empleos para darle un mayor rango y reconocimiento social.

En el municipio de Chiquilistlán el 77.9 % de la población se encuentra en situación de pobreza, es decir 5,578 personas comparten esta situación en el municipio; así mismo, 16.9 % (1,213 personas) de la población es vulnerable por carencias sociales; el 1.8 % es vulnerable por ingresos y 3.4 % es no pobre y no vulnerable.

Es importante agregar que solo el 21.8 % de la población de Chiquilistlán presentó pobreza extrema, es decir 1,562 personas, y un 56.1 % en pobreza moderada (4,016 personas). De los indicadores de carencias sociales, destaca que el acceso a la seguridad social es la más alta con un 86.2 %, que en términos relativos se trata de 6,170 habitantes. Los que menos porcentajes acumulan son la calidad y espacios en la vivienda y acceso a los servicios de salud con el 16.5 % y 21.9 % respectivamente.

De acuerdo con lo anterior, la implementación del Proyecto “Sierra Mazati” está proveyendo de fuentes de empleo para los habitantes de las poblaciones aledañas. Los empleos generados son tanto temporales como permanentes, por lo tanto, se encuentra impulsando el desarrollo económico de la zona, contribuyendo a mejorar el bienestar social, brindando posibilidades a las familias de mejorar sus expectativas de vida, reduciendo los índices de pobreza presentes en la región, con lo que se coadyuva al



arraigo de la población local en sus comunidades, evitando de esa manera la fuga de recursos humanos hacia otras entidades y poblaciones.

Grado de conservación dentro del área de estudio.

De acuerdo con lo analizado, se considera un grado de conservación bueno dentro del área de estudio.

El 53.55 % del área presenta algún tipo de vegetación natural primaria de bosques, sin embargo, es conveniente analizarlas también desde el punto de vista de su estado de conservación considerando que ya ha sido alterada en cierto grado y por ende presentan síntomas de deterioro, encontrando vegetación secundaria arbustiva de bosque de pino-encino, vegetación secundaria arbustiva de bosque de encino y vegetación secundaria arbórea de bosque de pino-encino representando el 20.62 %. Las áreas de pastizal inducido y vegetación secundaria se localizan cercanas a las rancherías como El Saucillo, La Mora, Las Tahonas, El Agostadero, El Capulín, Las Piedras, Rincón de las Rosas, Rancho la Joya, Mezcal Manzo, Hacienda San Francisco, Valle de Los Borregos, El Salto, El Roblito, Bosque la Cañada, La Lagunita, La Lagartija, Los Robles, La Culebra, entre otras.

En lo que se refiere al área que abarcan los predios materia del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, se observan cubiertos por vegetación forestal, siendo la vegetación nativa, lo que se traduce en una conservación de lugar como aceptable.

El sitio del Proyecto actualmente presenta vegetación de bosque de pino-encino y pastizal inducido, de acuerdo con la cartografía del INEGI; de conformidad con los recorridos de campo se pudo constatar que existen áreas abiertas, siendo la cobertura del suelo predominante por elementos arbóreos y en un menor plano arbustivos, así como la existencia de claros y vegetación herbácea resultado del abandono de la actividad antropogénica.

De acuerdo con las áreas más relevantes dentro del área de estudio se mencionan las siguientes, las cuales se tendrá especial cuidado para seguir conservando áreas de importancia para la fauna y a su vez la conservación de la flora:

- Vegetación a la orilla de las escorrentías intermitentes;
- Vegetación a la orilla de las escorrentías perennes;
- Áreas abiertas que son hábitats preferidos de las aves;
- Mamíferos de talle pequeña; y



- Áreas boscosas para mamíferos de talla mediana.

Estas áreas forman corredores biológicos que permiten la conectividad de la fauna silvestre a lo largo del área de estudio.

El área que comprende el Proyecto “Sierra Mazati”, por su tipo de vegetación (bosque de pino-encino y pastizal), topografía (cañadas, laderas, superficies escarpada, arroyos, etc.) y por sus fuente de agua (veneros permanentes y temporales y precipitaciones), presenta un hábitat especialmente muy adecuado, para proveer de alimentación, cobertura térmica, refugio, protección, anidación y espacio para la fauna silvestre, para que esta se desarrolle y realice todos sus procesos biológicos y ecológicos para su permanencia, desarrollo y reproducción.

El 85 % del área presente en el polígono del Proyecto presenta las características antes descritas, por lo que posee un gran sin número de refugio de anidación y crianza.

Cabe mencionar que los predios no se encuentran dentro de alguna área natural protegida, tampoco zona inundable. Por otro lado, resultado de los trabajos en campo se puede mencionar que las afectaciones en la flora y fauna dentro de este serán reducidas, por la baja densidad de población que puede existir, dado que se planeó que los propietarios pueden comprar grandes superficies y tener un limitado uso del suelo, dejándose vegetación intacta en las áreas destinadas a la conservación.

Caracterización ambiental.

Con base en el área de estudio descrita anteriormente, y dadas las características del Proyecto, para la integración e interpretación del diagnóstico ambiental se realiza la caracterización para la zona donde se realizará el Proyecto, la cual, inicialmente se efectuó de manera semicuantitativa, donde los criterios para la evolución de cada aspecto fueron:

a) Normativos.

Aquellos aspectos que están regulados o normados por instrumentos legales o administrativos vigentes.

De acuerdo con las características del Proyecto las normas de mayor importancia que le aplican son las siguientes:



Para prevenir la contaminación del aire y el control de ruido.

Norma Oficial Mexicana NOM-043-SEMANAT-1993. Que establece los límites máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.

Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMANAT-1999. Que establece los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes de escapes de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Para la protección de los recursos naturales en general.

Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna Silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

b) De Diversidad.

Es la valoración de la probabilidad de encontrar un elemento distinto dentro de la población total.

El sitio presenta un estado de conservación bueno, con especies de amplia distribución estatal o al menos bien representados dentro del área de estudio, además por las características propias del Proyecto (ecoturístico), en el cual no se pretende dañar ningún elemento de fauna; y con respecto a la flora, se realizará el cambio de uso de suelo de terrenos forestales única y exclusivamente en las áreas autorizadas por la SEMARNAT necesarias para el establecimiento de los Alojamiento Temporales, la construcción de nuevos caminos, la implementación de las Amenidades, equipamiento e infraestructura, con lo que se mejoraran las condiciones ambientales para un mejor atractivo de los usuarios, tomando en cuenta estos aspectos se puede considerar que:

- No se afectará la diversidad en el ámbito regional.
- No se pondrá en riesgo el desarrollo de alguna especie.
- Las medidas de mitigación tenderán a conservar todas las especies presentes en el sitio desde el punto de vista de su distribución y abundancia.

c) Disponibilidad y calidad de agua.

De la información que ha sido estudiada, se desprende que:



MAZATI

- No se alterarán las capacidades hídricas por las superficies tan pequeñas (CUSTF del 6 % de la superficie de cada Lote) donde se instalarán los Alojamientos Temporales -tomando en cuenta, además, las ecotecnias que estos tendrán²³-, caminos nuevos, Amenidades, equipamiento e infraestructura, por lo que no disminuirá la capacidad de infiltración del agua en el sitio, y de igual forma no se interrumpirán las capacidades naturales de regulación hídrica al nivel de cuenca.
- No se afectará la calidad de agua superficial por la instalación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales²⁴ provenientes de los Alojamientos Temporales y las Amenidades; además, se instalarán baños secos para evitar la defecación al aire libre y la producción de aguas residuales que no serán vertidas al exterior ni al aire libre. Debido a las medidas de control se considera que no se afectara la calidad del acuífero ni la salud humana.
- El Proyecto incluye el uso de agua solo para actividades indispensables como sanitario, regadera y lavado de trastes dentro de los Alojamientos Temporales, así como los sistemas de captación de agua pluvial en cada uno de ellos.

d) Rareza.

Es la escasez de un determinado recurso dentro del ámbito espacial.

De acuerdo con la caracterización del medio físico y biológico natural, así como social, se puede establecer que el área y la zona de influencia del Proyecto no presentan características únicas o excepcionales, con respecto a las partes restantes de la región, o de unidad de paisaje, por lo que:

- No se afectarán ecosistemas únicos o frágiles.
- No se afectarán especies relictas o endémicas.
- No se afectarán especies consideradas como raras o de escasa distribución.

e) Naturalidad y calidad.

Es el estado de conservación de ciertos elementos e indican el grado de perturbación derivado de la acción humana.

²³ Los Alojamientos Temporales cuentan con sistema de captación pluvial para el autoabastecimiento de agua durante 6 meses del año; las cisternas de almacenamiento pluvial cuentan con dispositivo de control de erosión en las demasías; y en la implementación de los caminos nuevos se llevan a cabo medidas de manejo de escurrimientos para control de erosión y mitigación del impacto hidrológico.

²⁴ Los cuales están acordes a los parámetros establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021.



Las actividades antropogénicas que se han realizado durante años dentro de los predios fueron la causa de que se haya perdido la estructura natural de la vegetación en algunas partes, por lo que, al momento de las visitas de campo iniciales para la preparación del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, se observan áreas con estratos en etapa arbóreo, arbustivo y herbáceo, también se observó un bosque bien conservado en algunas áreas, sin embargo, el desarrollo del Proyecto está planificado para mejorar la calidad ambiental mediante reforestaciones dentro de los predios con especies nativas del lugar.

El Proyecto conservará la naturalidad y la calidad del sitio no dañando en ningún momento algún elemento natural de forma permanente.

Debido a lo anterior, se considera que el grado de naturalidad en el sitio se encuentra actualmente en un estado de recuperación en la mayoría de las áreas, por lo tanto:

- No se alterará el sitio de forma importante.
- No habrá afectación de especies vulnerables, raras, amenazadas o en peligro de extinción.
- No habrá introducción de especies exóticas con riesgo de reemplazo de locales.
- No se alterarán hábitat de especies de fauna, sitios de nidificación, reproducción o alimentación.

f) Grado de aislamiento.

Indica la posibilidad de dispersión de los elementos móviles de los ecosistemas, dependiendo de los elementos a considerar y de las distancias de las zonas de características similares.

Debido a que las áreas recreativas, los alojamientos temporales, amenidades y caminos nuevos que se pretenden realizar con motivo del desarrollo del Proyecto, se encuentran distribuidas en varias partes de los predios involucrados, no formarán barrera alguna en corredores naturales, por lo que se considera que:

- No se modificará la biodiversidad en el área de influencia debido a la creación de barreras.

g) Elementos de riesgo.

En la actualidad el único riesgo en el área del Proyecto es de tipo técnico, por el uso y maniobras de material, durante las etapas de construcción de los Alojamientos



Temporales, principalmente, durante la operación por las características propias de los predios, los cuales se tienen bien identificados y por lo tanto se tomarán medidas para su continuo monitoreo y prevención, así como medidas de control en caso de que sucedan eventos que pongan en riesgo a las personas o al ambiente.

Los incendios son otros de los factores de riesgo en la zona, motivo por el cual el Proyecto cuenta con la Brigada contra incendios debidamente equipada, capacitada y organizada para atender cualquier tipo de contingencia o emergencia en ese sentido.

h) Elementos de Paisaje.

- No habrá afectación, intervención o explotación de territorios con valor o riqueza paisajística.
- No habrá obstrucción de visibilidad.
- No habrá pérdida de belleza escénica en el sitio.

Con estos parámetros, se utilizó una escala de valores del 0 al 3, siendo el 0 el valor más bajo y 3 el valor más alto en cuanto a importancia, representatividad e impacto. Del mismo modo, se utilizó una valoración en cuanto al tipo de impacto o influencia que representa la zona en cuestión, ya sea positiva (+) y negativa (-).

El diagnóstico está enfocado a evaluar específicamente las condiciones actuales en la que se encuentra el sitio donde se desarrolla el Proyecto. En este sentido, es importante resaltar que en dicha zona se han venido realizando actividades humanas durante años y en algunas partes está volviendo a su estado natural debido al abandono.

A continuación, se presenta la tabla de interpretación del inventario ambiental resultante:

Tabla 15. Interpretación del inventario ambiental resultante para el Proyecto “Sierra Mazati”.

Componentes	Normatividad	Diversidad	Rareza	Naturalidad	Grado de afectación	Calidad	Representatividad	Total
Medio Abiótico								
Climatología	3	0	0	0	0	0	0	3
Calidad del aire, visibilidad, estado acústico natural, microclima	0	0	0	0	0	0	0	0
Geología y Geomorfología (Características, Relieves)	-1	0	0	0	-1	0	0	-2



Suelos (Características Físicoquímicas, Drenaje Vertical, Escurrimiento)	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Hidrología Superficial (No presente en el área del Proyecto sino en la región)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hidrología Subterránea	0	0	0	0	0	0	0	0
Medio Biótico								
Vegetación	2	1	0	1	-2	1	1	4
Fauna	0	0	0	0	-2	-3	0	-5
Paisaje								
Relieve	+3	0	0	-1	-3	-1	3	1
Visibilidad	2	1	1	2	-2	-1	2	5
Calidad Paisajista	0	0	0	0	-2	-1	2	1
Medio Socioeconómico								
Demografía	3	1	0	0	-1	0	-1	2

Con base en lo detectado en la integración del inventario, la afectación al área de estudio por ejecución de las acciones urbanísticas en el sitio del Proyecto “Sierra Mazati” será como sigue:

- **Clima.** El Proyecto afectará al microclima del lugar, la temperatura sufrirá un cambio positivo ya que disminuirá la temperatura por las condiciones agradables.
- **Geología y geomorfología.** La ejecución del Proyecto no causará una afectación en este rubro debido a que no se realizarán perforaciones que pudieran alterar la roca madre o que pudiesen generar deslaves o acomodamientos tectónicos que impliquen condiciones de riesgo.
- **Suelos.** En cuanto a la naturalidad del sitio, esto es, el grado de conservación presente antes de la ejecución del Proyecto, este no se encuentra alterado, por lo mismo en el punto referente a diversidad se calificó con 1 debido a que esta será muy baja.
- **Hidrología superficial.** Este rubro tuvo una calificación de cero en cuanto a normatividad debido a que el Proyecto no afecta ningún cuerpo de agua.
- **Hidrología subterránea.** Este rubro fue calificado con cero ya que no se afectará ningún manto freático subterráneo, el agua empleada para el Proyecto será suministrada a partir de pipas de agua, capadores de agua pluvial en cada Alojamiento Temporal y red de distribución de agua potable interna proveniente de un aprovechamiento subterráneo debidamente concesionado y registro ante la CONAGUA.



MAZATI

- **Vegetación.** En cuanto a este rubro fue calificado con 2 en cuanto a la normatividad, debido a que los impactos serán mitigados mediante el mantenimiento de una extensa área de conservación en la que prevalecen las especies propias de la región y enriquecedoras del suelo, así como con la reforestación de 20.20 hectáreas, compensando el cambio de uso de suelo de terrenos forestales que se efectuará.
- **Fauna.** Este punto fue calificado con cero en casi todos sus aspectos, excepto en lo relativo a grado de aislamiento -2 y -3, debido al grado de aislamiento que se generara en las áreas de Alojamientos Temporales y de mayor presencia humana.
- **Visibilidad.** Este aspecto fue calificado de 2 y 1 en cuanto a normatividad, diversidad y rareza, debido a la poca visibilidad que se tendrá en el área por las montañas y las mazas de vegetación forestal.
- **Calidad paisajística.** El paisaje del sitio no se verá afectado en ninguna de las etapas del Proyecto.
- **Demografía.** El Proyecto afectará de manera positiva este rubro con la generación de empleos.

Medidas preventivas para conservar los bosques dentro del Proyecto “Sierra Mazati”.

Debido a que existe una relación del hombre con la naturaleza y depende de ella para satisfacer sus necesidades, se deben emplear medidas que eviten el deterioro de los bosques, por lo que, se enlistan actividades de conservación las cuales se vinculan con el desarrollo del Proyecto:

Tabla 16. Medidas preventivas para conservar los bosques dentro del Proyecto “Sierra Mazati”.

Actividades	Vinculación con el desarrollo del Proyecto
Destinar áreas de conservación	Dentro de los predios ¹ se propone una superficie de 1,061.5337 hectáreas (10'610,533.70 m ²) para conservación, donde quedan incluidas todas las escorrentías.
Restauración de áreas degradadas	Dentro de la superficie del polígono del Proyecto se tienen contempladas 10.8504 hectáreas (108,504 m ²) de restauración en puntos específicos donde el suelo presenta degradación, mediante barreras de piedra. Cordones de material vegetal muerto producto de la remoción de vegetación en las áreas de cambio de uso de suelo de terrenos forestales y presas con geo costales.
Reforestación	Se contempla el reforzamiento de la vegetación existentes en una superficie de 20.20 hectáreas (202,000 m ²) mediante reforestación de especies nativas, dentro del polígono del Proyecto.
Obras de conservación de suelo	Se proponen obras como presas filtrantes y cordones de material vegetal muerto.



MAZATI

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazatí”
Documento Técnico.**

Evitar la deforestación	Para el desarrollo del Proyecto se solicitó el cambio de uso de suelo de terrenos forestales exclusivamente para los caminos nuevos y el desplante de los alojamientos temporales y alguna amenidades, el cual se compensará con el reforzamiento de la vegetación en 20.20 hectáreas (202,000 m ²) mediante reforestación con especies nativas.
-------------------------	--



X. LOS REGÍMENES DE TENENCIA DE LA TIERRA EXISTENTES.

La tenencia de la tierra en la totalidad de los predios que conforman el Proyecto es de régimen privada.

Es importante mencionar que los seis predios que comprenden el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se encuentran registrados y con cuentas catastrales debidamente identificadas, en el Catastro del municipio de Chiquilistlán, Jalisco.



XI. LA ZONIFICACIÓN CONFORME A LAS NORMAS QUE SE INDICAN EN EL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

El polígono que comprende el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** abarca una Zonificación Primaria²⁵ con las siguientes superficies:

Tabla 17. Zonificación Primaria y superficies del Proyecto.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA DEL PROYECTO		
Usos o Destino del Suelo	Superficie (Has)	Proporción (%)
INFRAESTRUCTURA Carretera (Derecho de vía)	15.00	0.54
FORESTAL/TURÍSTICO Áreas Desarrollables (Lotificación Señoríos y Parque Aventura Mazati)	1,093.40	39.71
INFRAESTRUCTURA Caminos Rurales Existentes	53.50	1.94
FORESTAL Área de Conservación (propuesta de ANP)	1,061.50	38.55
AGROPECUARIO Áreas de Aprovechamiento Agrícola	107.00	3.89
FORESTAL Áreas de Restauración	14.30	0.52
FORESTAL Baja Productividad Forestal	409.05	14.85
TOTALES	2,753.75	100.00

²⁵ Véase Anexo 16.

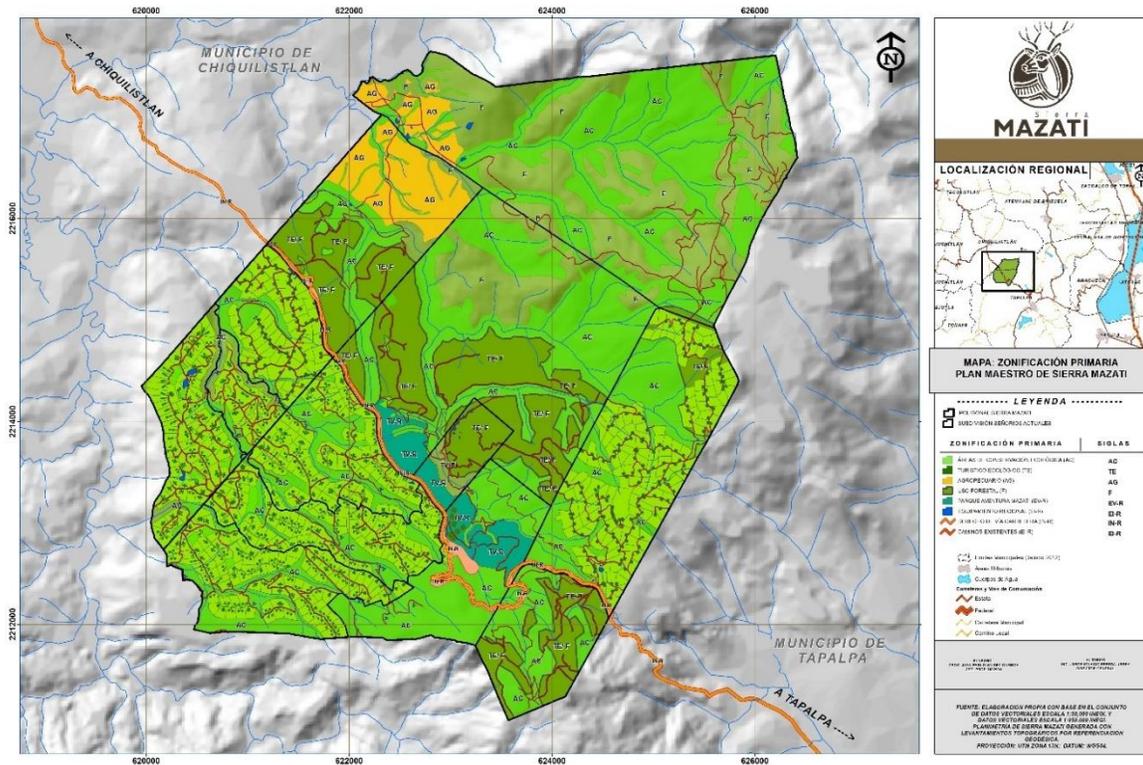


Imagen 15. Plano de la Zonificación Primaria del Proyecto “Sierra Mazati”.

Con relación a la Zonificación Secundaria del Proyecto²⁶, las superficies que se identifican son las siguientes:

Tabla 18. Zonificación Secundaria y superficies del Proyecto “Sierra Mazati”.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PROYECTO				
Uso o Destino del Suelo	Clave de Zonificación	Superficie (Has)	Proporción (%)	
INFRAESTRUCTURA REGIONAL (Carretera y Derecho de vía)	IN-R	15.00	0.54	
FORESTAL Áreas Desarrollables (Lotificación de Señorías y Parque Mazati)	FORESTAL (Áreas Desarrollables)	F	996.53	36.18
	TURÍSTICO ECOLÓGICO TURÍSTICO CAMPESTRE (Alojamientos Temporales)	TE/TC	76.33	2.78
	EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA REGIONAL (Amenidades y Caminos Nuevos)	EI-R	20.54	0.75

²⁶ Véase Anexo 21.

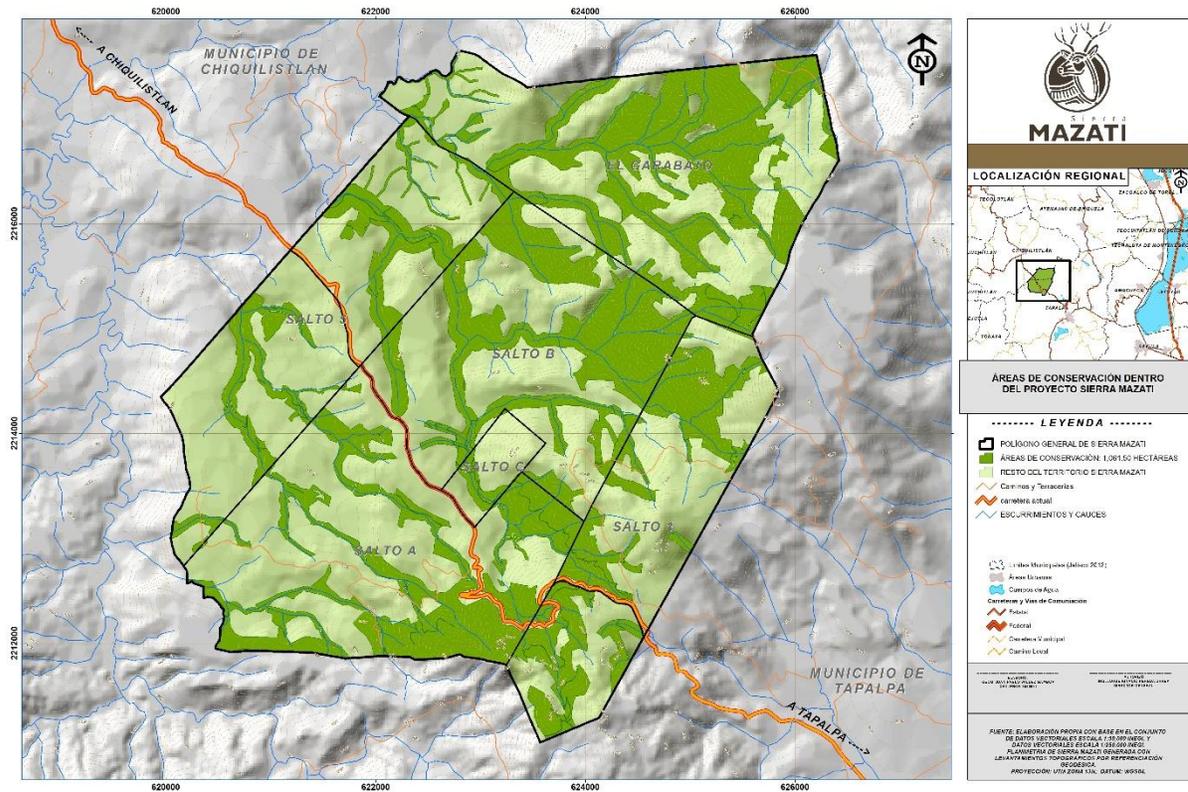


Imagen 17. Plano correspondiente al Área de Conservación del Proyecto “Sierra Mazati”.

Tabla 19. Zonificación Secundaria y superficies de las Haciendas en los Señoríos del Proyecto²⁸.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DE LOS SEÑORÍOS (ALOJAMIENTOS TEMPORALES Y EQUIPAMIENTO)		
Uso o Destino del Suelo	Clave de Zonificación	Superficie (Has)
TURÍSTICO-ECOLÓGICO TURÍSTICO CAMPESTRE Alojamiento Temporales	TE/TC	76.33
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA REGIONAL Amenidades y Caminos Nuevos	EI-R	20.54
TOTALES		96.87

²⁸ Véase Anexo 2.



Imagen 18. Plano de la Zonificación Secundaria de las Haciendas del Proyecto “Sierra Mazati”.

Los servicios básicos en el Proyecto “Sierra Mazati” serán administrados por la empresa promotora del Proyecto y los propios propietarios de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, contando con la anuencia respectiva de la autoridad municipal, en virtud de que el Proyecto no implica obligación alguna para las autoridades en la dotación de servicios públicos, especialmente para el municipio de Chiquilistlán, Jalisco, toda vez que no se trata de una acción urbanística o un nuevo centro de población o un desarrollo urbano o un fraccionamiento habitacional, dejándose a salvo su responsabilidad constitucional para la prestación de estos.

En ese sentido, con relación al gasto energético, se consideran 19.57 kilowatts/hora/día/por Alojamiento Temporal, con un gasto de 28,317.79 kilowatts/hora/día para el conjunto de Señoríos pretendidos (8,495.34 kilowatts/hora/día con una ocupación real del 30 %).

El suministro es posible por la red de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), sin embargo, actualmente la energía que demandan los Alojamientos Temporales se satisface a través de celdas solares como fuente alterna y renovable de energía.



MAZATI

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazati”
Documento Técnico.

El Proyecto “Sierra Mazati” podrá tener suministro de energía eléctrica proveniente del sistema de la CFE, por medio de instalaciones subterráneas al interior de las áreas de cada Señorío, las cuales se instalarán en la misma proporción en la que se vayan construyendo y operando los Alojamientos Temporales en cada Señorío, sin embargo, el criterio principal es contar con fuentes de energía renovables por medio de celdas solares o generación eólica en cada Alojamiento Temporal.

Para ello se determina desde los Reglamentos Internos de cada Señorío que los alojamientos temporales deben de contar con sistemas propios que les permitan aprovechar estas fuentes de energía sustentables, las cuales, en su momento podrán ser integradas a la red de suministro eléctrico de la CFE mediante medidores bidireccionales, ya que los Alojamientos Temporales estarán generando energía aun cuando no estén en uso.

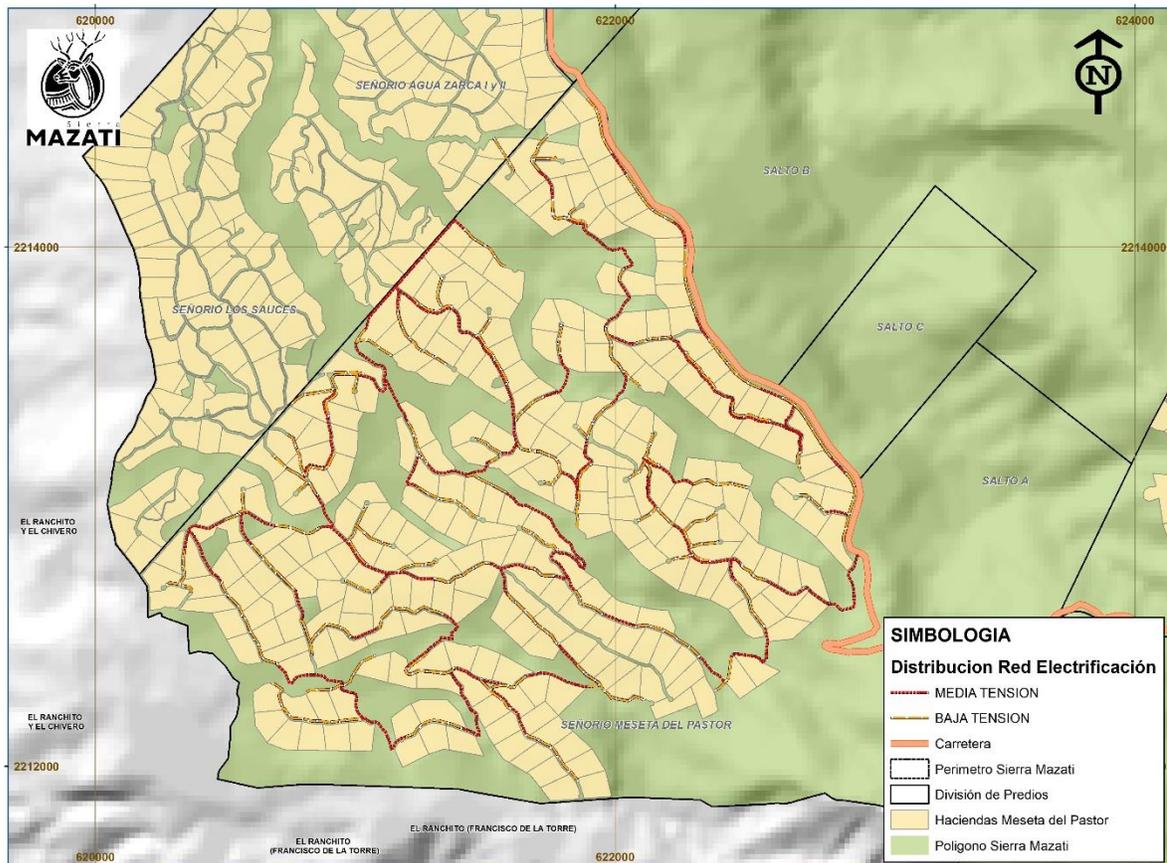


Imagen 19. Distribución de la Red Eléctrica del Señorío Meseta del Pastor del Proyecto “Sierra Mazati”.



Conforme lo antes mencionado, se tiene la localización exacta de los pozos a través de los cuales, en su momento se extraerá el agua subterránea para proveer el servicio de abastecimiento en las diferentes Etapas del Proyecto, producto de una evaluación geológica-geohidrológica reforzada con geofísica electromagnética, conforme los derechos de agua que se tienen autorizados por parte de la CONAGUA para esos concisos efectos.

Es importante mencionar que en su momento existirá sistema de tuberías o red de distribución de agua, no obstante, cada Alojamiento Temporal es abastecido mediante pipas en los periodos de estiaje, las cuales transportarán el agua desde los sitios donde se ubican los aprovechamientos anteriormente referidos, hasta cada uno de los Alojamientos Temporales que lo soliciten, los cuales contarán con un sistema de almacenamiento para este recurso independiente del almacenamiento que se instale para el agua pluvial.

Es importante resaltar que, considerando la totalidad de los Alojamientos Temporales que se tienen proyectados -como la capacidad total máxima de Alojamientos Temporales que se podrían llegar a construir en 30 años, con 3 dormitorios, 2 baños, cocina y área de servicio, para 2 personas por dormitorio/día y 6 personas por día/por alojamiento temporal-, se estima como base 135 lts/persona/día -promedio estimado para México OMS/UNAM - y el 50 % será por captación pluvial.

Para los visitantes al Parque Aventura Mazati, con estadías breves se emplea una estimación de 30 l/p/d para determinación de volúmenes.

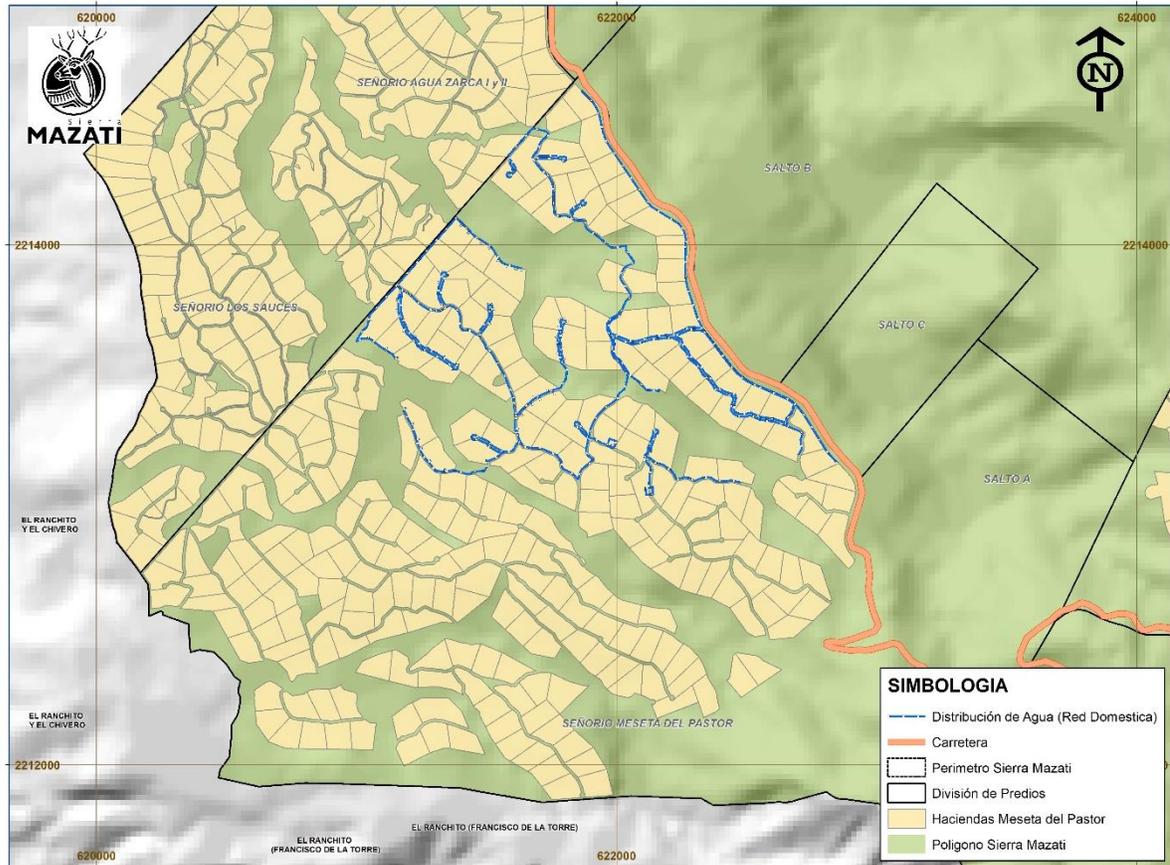


Imagen 20. Distribución de la Red Doméstica de Agua Potable del Señorío Meseta del Pastor del Proyecto “Sierra Mazati”.

Es importante mencionar que la construcción de los Alejamientos Temporales, las Amenidades, los caminos nuevos, el equipamiento y la infraestructura, son las únicas acciones urbanísticas que se desprenden del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Tomando en cuenta que la zonificación del POERT-Tapalpa está basada en políticas ambientales y no en usos de suelo, debido a que el instrumento está diseñado a una escala regional y no busca definir especificidades, el uso del suelo Turismo que se menciona en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, es un uso de suelo y no una política, por lo tanto, aparece dibujado cartográficamente en este instrumento, por lo que, es importante mencionar que las UGAs aplicables al Proyecto “Sierra Mazati”, para el uso de suelo Turismo, son compatibles, por lo tanto, no existe contravención alguna.



Hasta el momento, los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que les han sido otorgados a la empresa promovente del Proyecto “Sierra Mazati” para su ejecución, mantienen su vigencia, considerando que son derechos que ya fueron otorgados previamente a la publicación del POERT-Tapalpa.

El instrumento de ordenamiento POERT-Tapalpa esta concebido a escala regional y considera lineamientos, estrategias, criterios y usos del suelo de carácter regional, ya que no es posible detallar en un instrumento como ese (de escala regional) usos y zonificaciones de un proyecto en específico, como serían las zonas de conservación y forestales mencionadas en el Proyecto “Sierra Mazati”, sin embargo, es importante destacar que las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa son compatibles con los usos de Conservación, Turismo y Forestal previstos desde el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” y ahora en el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Lo anterior, tomando en cuenta que el objetivo de las fichas de las UGAs es describir la política que se busca implementar en dicha UGA, esto se hace mediante la descripción de cuales lineamientos, estrategias, usos del suelo y CRE son compatibles. Asimismo, las fichas del POERT-Tapalpa incluyen un apartado técnico que justifica la compatibilidad de los elementos descritos previamente; cabe recalcar que el ordenamiento es un instrumento público, por lo mismo, no es posible describir proyectos privados particulares en las fichas de las UGA, motivo por el cual en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** se toman como referencia geográfica para el establecimiento de los usos del suelo.

Es importante señalar que la zonificación secundaria y usos del suelo planteados en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, son compatibles con los lineamientos, estrategias y criterios que fueron establecidos en el POERT-Tapalpa.



MAZATI

XII. LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, DONDE SE INDICAN LAS SUPERFICIES DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN QUE AFECTAN LOS LOTES COMPRENDIDOS EN SU ÁREA DE APLICACIÓN, CONFORME LOS DICTÁMENES EMITIDOS POR LAS AUTORIDADES FEDERALES Y ESTATALES COMPETENTES.

Para el Proyecto “Sierra Mazati”, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse, fuera del territorio de influencia del centro de población existente, para tal efecto se clasifican como Turístico-Ecológicas, tipo TE, en razón del alto valor de su medio natural previo análisis que se hizo del sitio, las áreas y el grado de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que, las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, son el resultado de los estudios de impacto ambiental y cambio de uso del suelo de terrenos forestales que hasta la fecha se han elaborado y autorizado para la ejecución del Proyecto, en específico las siguientes autorizaciones y lineamientos:

- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.1063/16, de fecha 11 de noviembre de 2016, emitido por la SEMARNAT con motivo de la autorización de la MIA-P del Proyecto “Sierra Mazati”.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.656/18, de fecha 06 de septiembre de 2018, emitido por la SEMARNAT, por el que se incorpora la Casona y la Troje como modificación de la MIA-P.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.756/18, de fecha 09 de octubre de 2018, emitido por la SEMARNAT, por el que se autoriza la reubicación de Haciendas en el Señorío de Agua Zarca I y Monte Los Frailes y se incorpora el Señorío de Agua Zarca II, como modificación a la MIA-P.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.338/19, de fecha 27 de mayo de 2019, emitido por la SEMARNAT, por el que se incorporan las Ciclovías como modificación de la MIA-P.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.807/19, de fecha 18 de diciembre de 2019, emitido por la SEMARNAT, por el que se incorpora el Señorío Meseta del Pastor I, se establecen las copropiedades de menos de ½ ha (5,000 m²) denominadas Villas y se advierte situación sobre límites territoriales entre municipios como una modificación de la MIA-P.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.274/17, de fecha 16 de marzo de 2017, emitido por la SEMARNAT, por el que se autoriza el CUSTF para los Señoríos de Agua Zarca y Monte Los Frailes.



MAZATI

- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.275/19, de fecha 14 de mayo de 2019, emitido por la SEMARNAT, por el que se autoriza el CUSTF para el Señorío de Agua Zarca II (este último dividido en el Señorío Los Sauces).
- Oficio SEMADET DEPGA/CGEIA número 037/0149/2020, de fecha 28 de enero del 2020, emitido por la Dirección Ejecutiva de Protección y Gestión Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) del Gobierno del estado de Jalisco, por medio del cual se autorizó la MIA-E del Proyecto “Sierra Mazati”.
- Oficio SEMADET DGPGA/DEIA número 837/2287/2022, de fecha 16 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección General de Protección y Gestión Ambiental de la SEMADET, por medio del cual se autorizó la modificación de la autorización de la MIA-E del Proyecto “Sierra Mazati”.
- Oficio SEMADET DGOT número 528/2022, de fecha 01 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEMADET, por medio del cual se determina la compatibilidad del Proyecto “Sierra Mazati”, a partir de su Plan Maestro, con los lineamientos, estrategias y criterios del POERT-Tapalpa.

En virtud de que en las zonas Turístico-Ecológicas se pueden determinar cómo zonas secundarias las Turístico Campestre (Tipo TC) y que dichas zonas son aquellos predios que presentan elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo (Alojamientos Temporales y Amenidades), considerando que el Proyecto se localiza a más de 5 kilómetros de distancia del Centro de Población más cercano²⁹.

De acuerdo al Reglamento Interno del Proyecto “Sierra Mazati”, establecido para cada uno de los Señoríos en cuestión, las zonas Turístico-Ecológico (también Turístico Campestre), se sujetan a las normas para el control de la urbanización y edificación que a continuación se detallan, en el entendido de que al constituirse en régimen condominal, se agrupan los alojamientos temporales y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero respetando la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo las superficies libres quedando determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

Del total de la superficie del Proyecto, hasta la fecha se ha solicitado ante la SEMARNAT el CUSTF en el 0.13 %, es decir: 3.84 hectáreas (38,400 m²) para la

²⁹ Véase Anexo 4.



infraestructura por la totalidad de los Señoríos que se tienen previstos llevar a cabo en el Proyecto, incluyendo el equipamiento e infraestructura del Parque Aventura Mazati, como a continuación se detalla:

Tabla 20. Superficie de Haciendas, Amenidades y Caminos Nuevos por Señoríos existentes y proyectados y CUS de los Alojamientos Temporales.

CUSTF POR SEÑORÍO SEGÚN HACIENDAS, ALOJAMIENTOS TEMPORALES, CAMINOS NUEVOS Y AMENIDADES			
Nombre del Señorío	ÁREA DE LOTIFICACIÓN (HACIENDAS) (Has)	CUS (Has)	AMENIDADES Y CAMINOS NUEVOS (Has)
Señorío Monte Los Frailes	144.99	10.02	2.45
Señorío Agua Zarca I y II	118.57	6.10	2.00
Señorío Los Sauces	105.60	6.30	1.78
Señorío Meseta del Pastor I, II, y III	267.36	21.71	4.51
Proyecto Monte Los Frailes II, III, y IV	168.02	12.60	3.30
Proyecto Península	78.32	5.87	1.57
Proyecto Colomos	62.60	4.70	1.25
Proyecto El Campanario	59.07	4.43	1.18
Proyecto Parque Aventura Mazati	61.41	4.60	2.00
TOTALES	1,065.94	76.33	20.04

Es importante señalar que, el resto de las superficies de cada una de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos de cada Señorío conservará el uso del suelo original (Forestal y de Conservación Forestal), y no podrá modificarse por ningún motivo, al considerarse como una acción de compensación por el CUS y el COS de los Alojamientos Temporales.

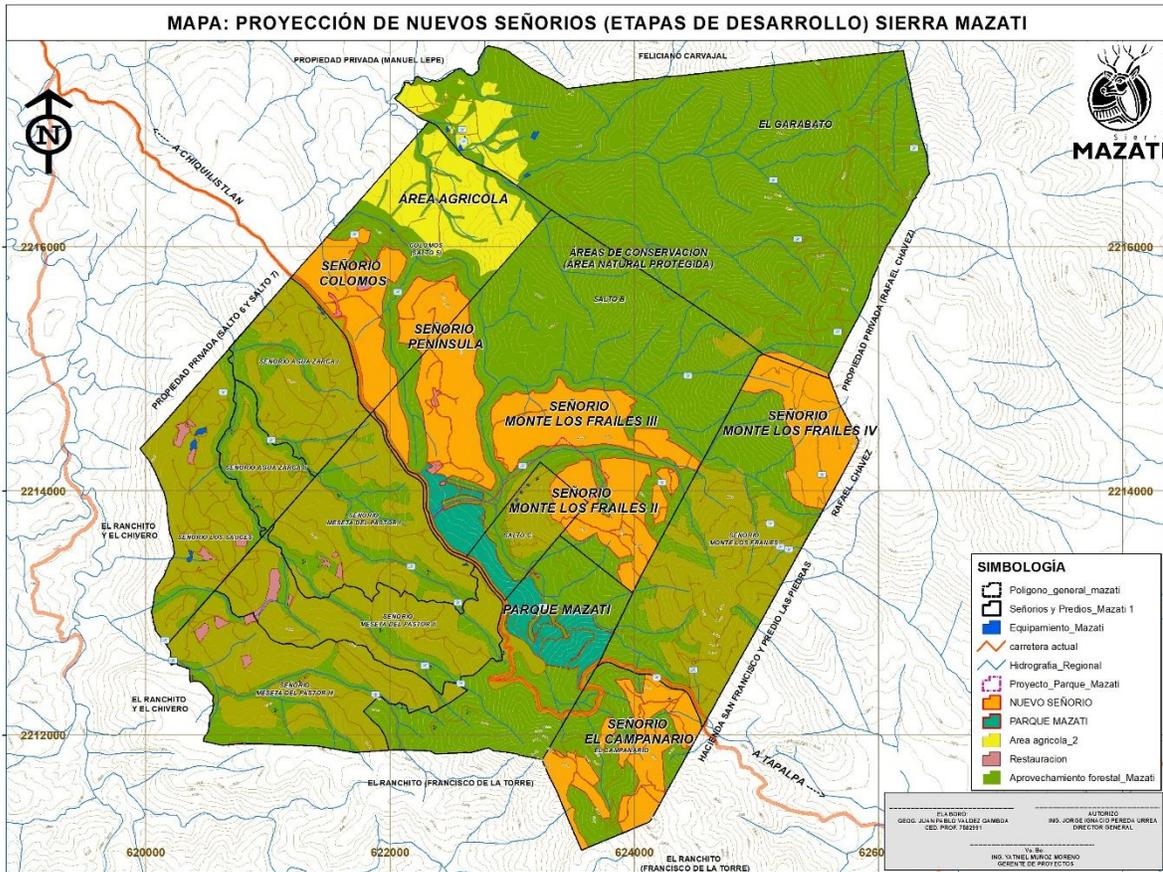


Imagen 22. Plano de la localización geográfica de los Señoríos que se tienen proyectados realizar según el Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”.

Tabla 21. Relación de los Señoríos proyectados y el Parque Aventura Mazati, conforme la superficie que tienen asignada y el CUS (CUSTF) que se efectuará.

RELACIÓN DE SUPERFICIES POR SEÑORIOS Y PARQUE AVENTURA MAZATI		
Nombre del Señorío	Superficie (has)	CUS 7.5% (has)
MONTE LOS FRAILES II	56.20	4.22
MONTE LOS FRAILES III	63.00	4.73
MONTE LOS FRAILES IV	48.82	3.66
EL CAMPANARIO	59.07	4.43
PENINSULA	78.32	5.87
COLOMOS	62.60	4.70
PARQUE AVENTURA MAZATI	54.30	4.07
EXTENSION PARQUE AVENTURA MAZATI	7.11	0.53
Sup. Total:	429.42	32.21

Cuadro 7 TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m ²
Frente mínimo del lote.	40 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<p>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. *Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.</p>	

Imagen 23. Cuadro 7 para los usos del suelo Turístico Campestre TC del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.

En las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, la ubicación geográfica de los usos del suelo determinados en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, se determina a partir de que el propietario del Lote pretenda llevar a cabo la edificación del Alojamiento Temporal, de conformidad a lo establecido en cada Reglamento Interno de los Señoríos que conforman el Proyecto “Sierra Mazatí”, toda vez que la selección del sitio donde se llevará a cabo el CUSTF y desplante del inmueble, dependerá del muestreo de la vegetación que en ese momento se realiza para seleccionar el área donde se afectará el menor número de arbolado, asegurando que tampoco se intervengan escorrentías o se requiera la realización de movimientos de tierras para la construcción del Alojamiento Temporal.

Es importante resaltar que los parámetros de edificación establecidos en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son más estrictos que los previstos en el Reglamento Estatal de Zonificación vigente y en el POERT-Tapalpa.

En ese momento, en cada Hacienda, Estancia, Villa o Rancho se establecerán los únicos usos del suelo permitidos por el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**: Turístico-Ecológico (TE) o Turístico Campestre (TC) para el sitio que, de acuerdo con el CUS y COS del Lote, se intervendrá con la construcción del Alojamiento Temporal, quedando el resto de la superficie con un uso del suelo Forestal (F)³¹.



Imagen 24. Plano de las servidumbres establecidas para los Lotes identificados como Haciendas en cada Señorío del Proyecto “Sierra Mazati”³².

Este tipo de Zonificación Secundaria se aplicará en todos los Lotes y la construcción de los Alojamientos Temporales y Amenidades que considera el Proyecto “Sierra Mazati”, según la ubicación geográfica definitiva de los 6 % a 7.5 % de superficie que se pueden

³¹ Véase Anexo 2.

³² Véase Anexo 21.

intervenir, bajo los criterios de conservación, protección y manejo sustentable del ecosistema forestal en cada Lote, para seleccionar el sitio más adecuado para la instalación de los inmuebles.

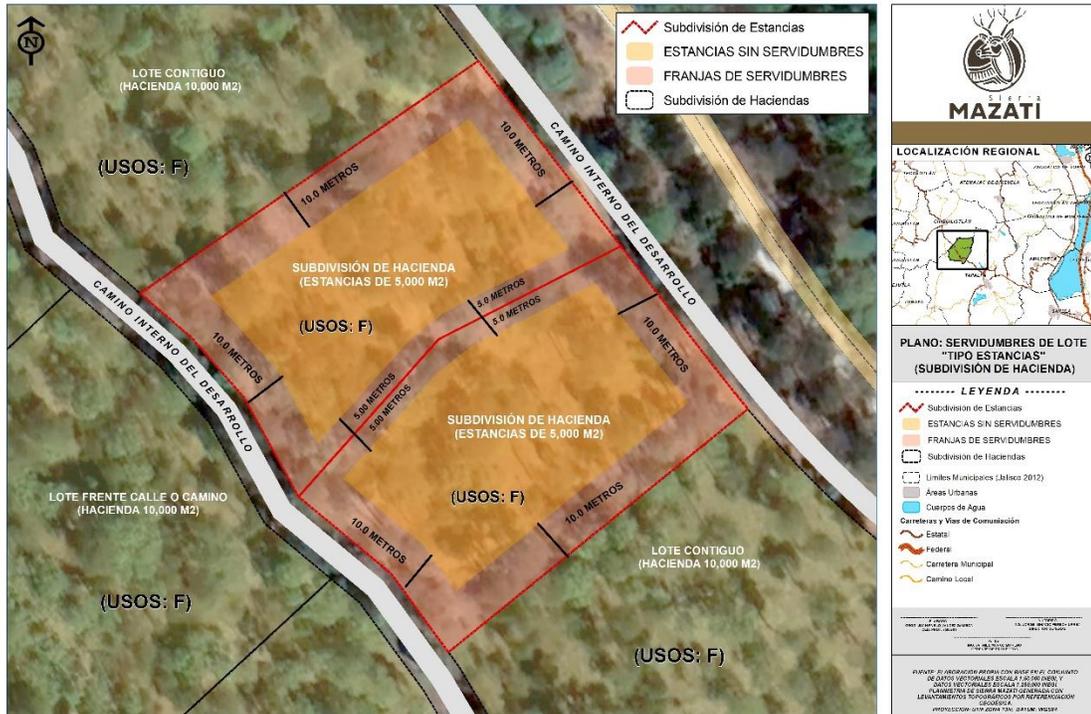


Imagen 25. Plano de las servidumbres establecidas para los Lotes identificados como Estancias en cada Señorío del Proyecto “Sierra Mazati”³³.

³³ Véase Anexo 22.



Imagen 26. Plano de las servidumbres establecidas para los Lotes identificados como Villas en cada Señorío del Proyecto “Sierra Mazati”³⁴.

En ese sentido, la reglas de edificación por lote son las siguientes:

Alojamientos Temporales	
Densidad máxima de habitantes/ha	20
Densidad máxima de alojamientos temporales/ha	4
Superficie mínima de lote	2,500 m ²
Frente mínimo de lote	No aplica*
Índice de edificación	2,500 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	De 0.6 % a 7.5 % según Señorío
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	De 0.9 % a 11.5 % según Señorío
Altura máxima de edificación	9 m**
Cajones de estacionamiento por alojamiento temporal	2 por cada 2 cuartos de habitación
Restricción frontal	10 metros
% jardinado en la restricción frontal	80 %
Restricciones laterales	10 metros***
Restricción posterior	10 metros***
Modo de edificación	Condicionado****

³⁴ Véase Anexo 23.



* El frente mínimo por lote estará condicionado a la dimensión natural que se tenga de la Hacienda, Estancia o Villa, considerando la vialidad de acceso con la que se colinde.
** A partir del nivel medio del desplante.
*** Cuando la colindancia sea con otro copropietario de la misma Hacienda, la servidumbre será de 5 metros.
**** De conformidad a los términos y las condicionantes establecidas por la SEMARNAT y la SEMADET en materia de CUSTF e impacto ambiental, así como los Reglamentos internos de cada Señorío, según las escrituras públicas que se registren.

En ese sentido, deberán de acatarse puntualmente las siguientes reglas de urbanización y edificación:

Regla 1. Todos los propietarios y copropietarios de las Haciendas, Estancias y/o Villas de los Señoríos previstos en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** y visitantes, están obligados a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de cada Reglamento Interno de los Señoríos. Las personas que resulten ser usuarios sin detentar derechos de propiedad o copropiedad sobre las Haciendas, Estancias y/o Villas tendrán las mismas obligaciones que los propietarios y copropietarios, sobre todo en aquellas vinculadas a la protección y preservación del medio ambiente y los recursos naturales, en todas sus formas y modalidades.

Regla 2. Todos los propietarios y copropietarios de Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío debe someter a la autorización previa del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, la información técnica relacionada con cualquier tipo de proyecto de construcción, obra o actividad que se pretenda realizar en la Hacienda, Estancia y/o Villa de su propiedad o copropiedad, independientemente de los demás trámites administrativos que deban de efectuarse para obtener los permisos, autorizaciones o licencias que correspondan por parte del Gobierno del estado de Jalisco o del Gobierno federal.

Regla 3. Los propietarios y copropietarios de Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío y visitantes, no pueden realizar ningún tipo de obra o actividad en cualquier área, sitio o espacio comprendido dentro del Proyecto “Sierra Mazati” que contravenga el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, así como las disposiciones legales anteriormente señaladas, en especial las reglamentarias del municipio de Chiquilistlán, Jalisco.

Regla 4. Queda prohibido cualquier tipo de construcción sobre las servidumbres, a excepción de accesos vehiculares y área para estacionamiento. En el caso de las



Haciendas, Estancias y/o Villas, el acceso del ingreso vehicular y el área de estacionamiento deberán de estar ubicados en la superficie correspondiente a la servidumbre frontal a no más de seis metros de distancia de la vialidad. Deberán de estar ubicados en un área sin arbolado, donde no se modifiquen escorrentías y no se afecte a la flora o la fauna del lugar. Se deberán de ejecutar las obras necesarias para el control de erosión de suelos.

Regla 5. Los acabados exteriores de cada alojamiento temporal e inmueble en general deben ser de piedra rajueleada, piedra laja, piedra cantera, adobe o ladrillo de lama, con junta tapada, tepetate, madera, enjarre boleado pulido (sin regla), enjarre apalillado fino, pintura acuarelada, pintura vinílica acrílica bajo los tonos ocres y marrones. Se debe evitar materiales altamente reflejantes y que contrasten con el paisaje forestal.

Regla 6. La iluminación exterior de los alojamientos temporales o inmuebles en general debe ser color amarillo y de bajo consumo o de 40 watts máximo. Están permitidas de mayor intensidad en la medida requerida para la seguridad dentro de las propiedades o copropiedades, siempre que la iluminación esté diseñada para satisfacer esta necesidad con un aumento mínimo de la luz ambiental.

Regla 7. En ningún caso se podrán construir muros, cercas, mallas, ni cualquier clase de división y/o separación similar o idénticas cuya finalidad sea dividir las Haciendas, Estancias y/o Villas, así como los alojamientos temporales que al interior de estas se construyan.

Regla 8. Cada alojamiento temporal o inmueble en general debe contar de ecotecias aplicables a la sustentabilidad como lo son:

- a) Sistema de tratamiento de aguas residuales que cumplan los lineamientos establecidos por la Comisión Nacional del Agua (en adelante CONAGUA) y los organismos reguladores que competan; estos sistemas no deberán de contar con infiltraciones previo al tratamiento de las mismas y deberán ser complementados con trampas de grasas y aguas jabonosas, así como filtros de arena, sistemas de tratamiento y humedal con fondo de geomembrana de polietileno de alta densidad termofusionado para evitar la infiltración. Las salidas al final del sistema de tratamiento serán por evapotranspiración.
- b) Es imprescindible que cada alojamiento temporal a construirse cuente con un sistema para la disposición final del efluente de los sistemas de tratamiento de aguas residuales; por ningún motivo se deberá de dirigir las aguas residuales tratadas hacia las escorrentías.



MAZATI

- c) Sistema de captación, almacenamiento y aprovechamiento de aguas pluviales. Se deberá captar el 100 % de las superficies de azotea, y almacenar el volumen para abastecer el consumo de agua potable del alojamiento durante la temporada de estiaje, que comprende de los meses de noviembre a junio. Las demasías de la cisterna de agua pluvial, deberá de contar con una bahía de disipación de energía para mitigar la erosión del suelo. El sistema de captación pluvial se compone de: superficie de captación en azoteas, por medio de canaletas y bajantes, tlaloque, filtro de hojas, cisterna con captación mínima de 10,000 litros, reductor de turbulencia, desinfección/dosificador de cloro, pichancha flotante, bomba, filtro de sedimentos, filtro de carbón activado, iones de plata y tinaco.
- d) Calentador de agua solar.
- e) Celdas solares para la generación de su propia energía limpia.
- f) Iluminación led o de bajo consumo eléctrico.
- g) Muebles sanitarios de bajo consumo de agua.
- h) Queda prohibido el uso de gas natural, Lp, butano y propano en cualquier mueble, se deben utilizar estufas eléctricas.

Regla 9. Es imprescindible que se lleve a cabo un estudio de geotecnia para corroborar las características de permeabilidad, percolación y/o infiltración, para el diseño de cualquier obra requerida.

Regla 10. Los propietarios o copropietarios deben tramitar, así como realizar el pago de los derechos correspondientes y obtener de manera favorable la Licencia de Construcción previamente al inicio de cualquier tipo de obra o actividad que deba ser regulada por el Gobierno municipal de Chiquilistlán, Jalisco.

Regla 11. Los propietarios y copropietarios de las Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío deben evitar la afectación al medio ambiente y los recursos naturales al momento de realizar cualquier tipo de obra, actividad o acción constructiva; el derribo de arbolado o la afectación de la vegetación forestal no autorizados previamente, implicará la realización de las acciones de restauración o compensación que técnica y legalmente correspondan. La valuación de los daños y la determinación de las acciones de restauración y compensación se realizará conforme a las disposiciones legales vigentes aplicadas de manera supletoria al presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, independientemente de la intervención legal y técnica de las autoridades competentes.

Regla 12. Los propietarios y copropietarios de las Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío se obligan a dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas,



términos y condicionantes que las autoridades federales, estatales y municipales le impongan al Proyecto “Sierra Mazati”, principalmente aquellas ordenadas por la SEMARNAT, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), la CONAGUA, la SEMADET y el Gobierno municipal de Chiquilistlán, Jalisco, con el propósito fundamental de lograr la protección, conservación y restauración del entorno ecológico que conforman los espacios naturales, las Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío del Proyecto “Sierra Mazati”.

Regla 13. El CUSTF máximo que se autoriza para la realización de las obras y actividades que se pretendan efectuar para el uso, goce y aprovechamiento de cada lote que comprenderán la construcción del alojamiento temporal y las amenidades es del 6 % o del 7.5 %, según el Señorío, la extensión superficial para Haciendas con superficie mayor de 10,001.00 m², Estancias con superficie mayor a 5,000.01 m² y Villas mayores a 2,500.50 m², de cuya superficie resultante, se podrán destinar el 0.49 % o el 0.61 % para la construcción del alojamiento temporal y el 0.11 % o el 0.14 % para las amenidades, según el Señorío de que se trate.

Regla 14. Para las Haciendas de 10,001.00 m² el CUSTF es de 600 m² o 750 m², según el Señorío; para las Estancias de 5,000.01 m² el CUSTF es de 300 m² o 375 m², según el Señorío, y para las Villas de 2,500.50 m² el CUSTF es de 150 m² o 187.5 m², según el Señorío, de los cuales:

- a) En estas Haciendas se podrá destinar 490 m² o 610 m², para la construcción del alojamiento temporal y 110 m² o 140 m², para las amenidades, según el Señorío de que se trate;
- b) En estas Estancias se podrá destinar 245 m² o 305 m², para la construcción del alojamiento temporal y 55 m² o 70 %, para las amenidades, según del Señorío de que se trate; y
- c) En estas Villas se podrán destinar 122.5 m² o 152.5 m², para la construcción del alojamiento temporal y 22.5 m² o 35 m², para las amenidades, según el Señorío de que se trate.

Cabe mencionar que dentro de este CUSTF se considera la totalidad de las obras y actividades que se pretendan realizar para el uso, goce y aprovechamiento del lote, a partir de la construcción del alojamiento temporal y las amenidades.

Se considera como CUSTF cualquier afectación, corte o remoción parcial o total del material vegetal.

Regla 15. El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) para la totalidad de las construcciones, edificaciones y, en general, todo tipo de eco-servicios que se pretendan



realizar para el uso, goce y aprovechamiento del lote, a partir de la construcción del alojamiento temporal y las amenidades en sus diferentes niveles, será del 0.09 % o del 11 % para las Haciendas, Estancias y Villas, según el Señorío de que se trate.

Regla 16. El CUS para la totalidad de las construcciones, edificaciones y, en general, todo tipo de eco-servicios que se pretendan realizar para el uso, goce y aprovechamiento del lote, a partir de la construcción del alojamiento temporal y las amenidades en sus diferentes niveles será de:

- a) En las Haciendas de 900 m² o 1,100 m², según el Señorío de que se trate;
- b) En las Estancias de 450 m² o 550 m²; según el Señorío de que se trate; y
- c) En las Villas de 225 m² o 275 m², según el Señorío de que se trate.

Cabe mencionar que la altura máxima permitida es de 9 m a partir del nivel medio del desplante del alojamiento temporal o la amenidad.

Regla 17. Queda estrictamente prohibido la nivelación de terrenos y el movimiento de tierras en las Haciendas, Estancias y/o Villas, especialmente fuera del área de CUSTF.

Regla 18. El diseño y capacidad de servicio de las ecotecnias deberá ser acorde a la ocupación máxima por alojamiento temporal a fin de no aumentar la huella de carbono y generación de residuos con que se impacta al recurso forestal y el ecosistema bosque.

Regla 19. Toda obra o actividad que se pretenda realizar en los terrenos que comprende el Proyecto “Sierra Mazati”, deberán de efectuarse con estricto apego a lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, a través del proyecto definitivo de urbanización correspondiente.

Regla 20. Los propietarios y copropietarios de las Haciendas, Estancias y/o Villas de cada Señorío del Proyecto “Sierra Mazati”, deberán de acatar los Lineamientos, Estrategias y CRE de las UGAs RT013Pv, RT015Pv, RT017Pv y RT019P del POERT-Tapalpa.



XIII. LAS NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS QUE APLICAN EN PARTICULAR CON MOTIVO DE LA COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS, Y LAS DISPOSICIONES APLICABLES A LOS USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS.

La designación de la zona Turística-Ecológica TE para el Proyecto “Sierra Mazati”, tiene como finalidad salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales que existen en los predios que lo conforman, ya que son la razón de ser del atractivo de esta zona y, cuyo deterioro puede llegar a ser irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad pretendida, por tal motivo, se tiene como objetivo particular propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que puede tener el sitio a partir de su atractivo natural, previendo los distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.

Se busca a toda costa proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada Señorío del Proyecto, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de cada Lote denominado como Hacienda, con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación.

Se tiene también como objeto particular el proteger la zona Turística-Ecológica contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

Además, la reglamentación establecida para la edificación de los alojamientos temporales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, protegiendo las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada Hacienda, señalando la mínima dotación de espacios abiertos en cada Lote con el objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona.

En cada alojamiento temporal se debe garantizar el acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones.

En todo momento se deben proteger los alojamientos temporales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así



como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.

Se debe proteger las zonas TC contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por el exceso de automóviles estacionados en los caminos.

El Proyecto “Sierra Mazati” se encuentra diseñado con el propósito de proteger ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones está controlada acorde con ese contexto, no obstante, se permite la libertad en el diseño arquitectónico individual que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes en cada Hacienda dentro de los Señoríos.

XIV. LOS MECANISMOS QUE SE UTILIZAN PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES, ASÍ COMO LOS DERECHOS DE DESARROLLO Y ESTÍMULOS QUE SE ESTABLECEN PARA ORIENTAR LAS ACTIVIDADES DE LAS PERSONAS Y GRUPOS DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

En el Proyecto “Sierra Mazati”, se tienen conformadas las Asociaciones que a continuación se detallan:

- i. Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Agua Zarca, A.C.³⁵, conformada a partir de la suscripción de la Escritura Pública número 45,464, de fecha 05 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público Número 35 del municipio de Zapopan, Jalisco, con el fin de administrar y velar por los intereses del denominado Señorío Agua Zarca del Proyecto “Sierra Mazati”.
- ii. Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Monte Los Frailes, A.C.³⁶, conformada a partir de la suscripción de la Escritura Pública número 46,516, de fecha 25 de febrero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público Número 35 del municipio de Zapopan, Jalisco, con el fin de administrar y velar por los intereses del denominado Señorío Monte Los Frailes del Proyecto “Sierra Mazati”.

Tomando en cuenta la Proyección de los Alojamientos Temporales, el equipamiento e infraestructura de cada Señorío según lo previsto en el Proyecto “Sierra Mazati”, el Gobierno municipal de Chiquilistlán, Jalisco, podrá considerar los ingresos estimados, según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del municipio de Chiquilistlán, Jalisco para el ejercicio fiscal 2024 y siguientes, específicamente en sus apartados siguientes:

Artículo 18. Este impuesto se causará y pagará de conformidad con las bases, tasas, cuotas y tarifas a que se refiere esta sección: Tasa bimestral al millar.

I. Predios en general que han venido tributando con tasas diferentes a las contenidas en este artículo, sobre la base fiscal registrada, el: 10.50.

Los contribuyentes de este impuesto, a quienes les resulte aplicable esta tasa, en tanto no se hubiesen practicado la valuación de sus predios en los términos de la Ley de Catastro Municipal del estado y la Ley de Hacienda Municipal del estado de Jalisco, podrán determinar y declarar el valor o solicitar a la Hacienda Municipal la valuación de sus predios, a fin de que estén en posibilidad de cubrirlo bajo el régimen, que una vez

³⁵ Véase **Anexo 27**.

³⁶ Véase **Anexo 28**.



determinado el nuevo valor fiscal, les corresponda de acuerdo con las tasas que establecen las fracciones siguientes:

A la cantidad resultante de la aplicación de la tasa anterior sobre la base fiscal registrada, se le adicionará una cuota fija de **\$30.24** bimestrales y resultado será el impuesto a pagar.

II. Predios Rústicos:

a) Para predios cuyo valor real se determine en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del estado de Jalisco (del terreno y las construcciones en su caso), sobre el valor fiscal determinado, el: 0.21.

Tratándose de predios rústicos, según la definición de la Ley de Catastro Municipal del estado de Jalisco, dedicados preponderantemente a fines agropecuarios en producción previa constancia de la dependencia que la Hacienda Municipal designe y cuyo valor se determine conforme al párrafo anterior, tendrán una reducción del 50 % en el pago del impuesto.

A la cantidad que resulte de aplicar la tasa contenida en el inciso a), se le adicionará una cuota fija de **\$20.31** bimestrales, y el resultado será el impuesto a pagar.

Artículo 23. Este impuesto se causará y pagará de conformidad con lo previsto en el capítulo correspondiente de la Ley de Hacienda Municipal del estado de Jalisco, aplicando la siguiente:

Tabla:

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	TASA MARGINAL SOBRE EXCEDENTE LÍMITE INFERIOR
\$ 0.01	\$ 200,000.00	\$ 0.00	2.00 %
\$ 200,000.01	\$ 500,000.00	\$ 4,000.00	2.05 %
\$ 500,000.01	\$1,000,000.00	\$10,150.00	2.10 %
\$1,000,000.01	\$1,500,000.00	\$20,650.00	2.15 %
\$1,500,000.01	\$2,000,000.00	\$31,400.00	2.20 %
\$2,000,000.01	\$2,500,000.00	\$42,400.00	2.30 %
\$2,500,000.01	\$3,000,000.00	\$53,900.00	2.40 %
\$3,000,000.01	\$ en adelante	\$65,900.00	2.50 %

I. Tratándose de la adquisición de departamentos, viviendas y casas nuevas, destinadas para habitación, cuya base fiscal no sea mayor a los \$ 250,000.00, previa comprobación de que los contribuyentes no son propietarios de otros bienes inmuebles en este municipio y que se trate de la primera enajenación, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales se causará y pagará conforme a la siguiente:

Tabla:

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	TASA MARGINAL SOBRE EXCEDENTE LÍMITE INFERIOR



MAZATI

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazat”
Documento Técnico.**

\$ 0.01	\$ 90,000.00	\$ 0.00	0.20 %
\$ 90,000.01	\$125,000.00	\$180.00	1.63 %
\$125,000.01	\$250,000.00	\$750.50	3.00 %

En las adquisiciones en copropiedad o de partes alícuotas del inmueble o de los derechos que se tengan sobre los mismos, la base del impuesto se dividirá entre todos los sujetos obligados, a los que se les aplicará la tasa en la proporción que a cada uno corresponda y tomando en cuenta la base total gravable.

[...]

En el caso de predios que sean materia de regularización y cuya superficie sea superior a 10,001 metros cuadrados, los contribuyentes pagarán el impuesto que les corresponda conforme a la aplicación de las dos primeras tablas del presente artículo.

Artículo 45. Las personas físicas o jurídicas que pretendan llevar a cabo la construcción, reconstrucción, reparación o demolición de obras, deberán obtener, previamente, la licencia y pagar los derechos conforme a lo siguiente:

I. Licencia de construcción, incluyendo inspección, por metro cuadrado de construcción de acuerdo con la clasificación siguiente:

TARIFA

[...]

2. Uso turístico:

a) Campestre: \$ 8.10

[...]

III. Construcciones de canchas y áreas deportivas, por metro cuadrado, de:

\$ 8.10 a \$ 10.83

IV. Estacionamientos para usos no habitacionales, por metro cuadrado:

a) Descubierto: \$ 8.10

[...]

Artículo 49. Las personas físicas o jurídicas que pretendan cambiar el régimen de propiedad individual a condominio, o dividir o transformar terrenos en lotes mediante la realización de obras de urbanización deberán obtener la licencia correspondiente y pagar los derechos conforme a la siguiente:

TARIFA

I. Por solicitud de autorizaciones:

a) Del proyecto definitivo de urbanización, por hectárea: \$ 1,571.80

[...]

IX. Por los permisos de subdivisión y relotificación de predios se autorizarán de conformidad con lo señalado en el capítulo VII del título noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

a) Por cada predio rústico con superficie hasta de 10,000 m2: \$ 585.18

b) Por cada predio rústico con superficie mayor de 10,000 m2: \$ 817.33

[...]

Artículo 62. Los derechos por este concepto se causarán y pagarán, previamente, conforme a lo siguiente:

TARIFA

[...]

XI. Certificaciones de habitabilidad de inmuebles, según el tipo de construcción, por cada uno:

[...]



MAZATI

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Proyecto “Sierra Mazat”
Documento Técnico.**

d) Densidad mínima:	\$ 72.53
[...]	
XIV. Dictámenes de usos y destinos:	\$ 1,644.35
XV. Dictamen de trazo, usos y destinos:	\$ 2,327.86
[...]	



MAZATI

XV. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DERIVADAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

Con motivo del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, corresponderá al Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, las siguientes obligaciones:

- I. Aplicar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
- II. Asegurar la congruencia del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** con los programas y planes a que se refiere la fracción anterior.
- III. Expedir los dictámenes de usos y destinos relacionados con los Señoríos, equipamiento e infraestructura del Proyecto “Sierra Mazati”, conforme la zonificación establecida en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas.
- IV. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos relacionados con las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos del Proyecto “Sierra Mazati”, conforme la zonificación establecida en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras.
- V. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a sus reglamentos municipales y el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- VI. A propuesta del urbanizador, recibir las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano del municipio, y registrarlas ante la dependencia encargada del patrimonio municipal.

- VII. Expedir los certificados de habitabilidad de los Alojamientos Temporales.
- VIII. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas del Proyecto “Sierra Mazati”, contraria al interés social.
- IX. Promover la constitución de las Asociaciones de Propietarios de los diferentes Señoríos del Proyecto “Sierra Mazati”, autorizar sus reglamentos y apoyarlas en sus actividades.
- X. Promover la participación ciudadana y vecinal y recibir las opiniones de los grupos de personas que integran su comunidad, respecto de la formulación, ejecución, evaluación y revisión del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- XI. Vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación.
- XII. Tramitar y resolver los recursos administrativos que se promuevan por los interesados.
- XIII. Mantener disponibles para información y consulta del público el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, así como sus actualizaciones.
- XIV. Asegurarse de manera anual y trianual frente al desarrollador el cumplimiento de los indicadores que se establecen en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.
- XV. Asegurar frente al promovente del Proyecto “Sierra Mazati” el cumplimiento del calendario de obras y actividades establecido para la conformación de los Señoríos, su equipamiento e infraestructura, de acuerdo con los siguientes Cuadros de Proyección de los alojamientos temporales por Señorío:

PROYECCIÓN DE HACIENDAS POR PERIODOS						
	2017-2022	2019-2025	2023-2030	2030-2036	2037-2047	TOTAL
PROYECCIÓN DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES	295	334	351	246	222	1,448
TOTAL DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES	295	629	980	1,225	1,448	

Imagen 27. Cuadro de Proyección de los alojamientos temporales por periodos.

PROYECCIÓN EN LAS SUPERFICIES DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL DESTINADA PARA ALOJAMIENTOS TEMPORALES POR PERIODO										
POLIGONO	DESARROLLO	TIPO DE DESARROLLO	PROYECCIÓN DE INVENTARIO	PROYECCIÓN DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES	2017-2022	2019-2025	2023-2030	2030-2036	2037-2047	TOTAL
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	114	129	117.85					117.85
EL SALTO FRACCION V	Señorio Agua Zarca I	ESTANCIAS	130	166	78.05					78.05
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	38	41		44.27				44.27
EL SALTO FRACCION V	Señorio Agua Zarca II	ESTANCIAS	210	255		187.40				187.40
EL SALTO FRACCION V	Señorio Colomos	RANCHOS	28	29		135.30				135.30
EL GARABATO	Señorio Jazmines	RANCHOS	12	9		60.27				60.27
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	RANCHOS	18	24			88.23			88.23
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	HACIENDAS	81	105			81.95			81.95
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	ESTANCIAS	296	222			157.36			157.36
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	RANCHOS	20	20				100.00		100.00
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	HACIENDAS	100	105				100.00		100.00
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	ESTANCIAS	92	106				46.50		46.50
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	13	14				13.59		13.59
EL SALTO FRACCION I	Señorio el Campanario	RANCHOS	11	10					55.65	55.65
EL GARABATO	Señorio las Cumbres	RANCHOS	30	30					150.00	150.00
EL GARABATO	Señorio las Cumbres	HACIENDAS	50	53					50.00	50.00
EL GARABATO	Señorio las Cumbres	ESTANCIAS	95	130					47.82	47.82
TOTAL			1338	1448	195.90	427.25	327.53	260.09	303.47	1,514.24
PROYECCIÓN DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES					295	334	351	245	223	1,448
PROYECCIÓN EN LAS SUPERFICIES DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL PARA ACTIVIDADES DE ECOTURISMO										
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Parque Regional Mazati	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Parque Regional Mazati	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
EL SALTO Y COLORADO FRACCION C	Parque Regional Mazati	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
TOTAL GENERAL DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL (Hectáreas)					195.90	526.21	327.53	260.09	303.47	1,613.20

Imagen 28. Cuadro de Proyección inicial de los alojamientos temporales por Predio, Señoríos y Periodos.

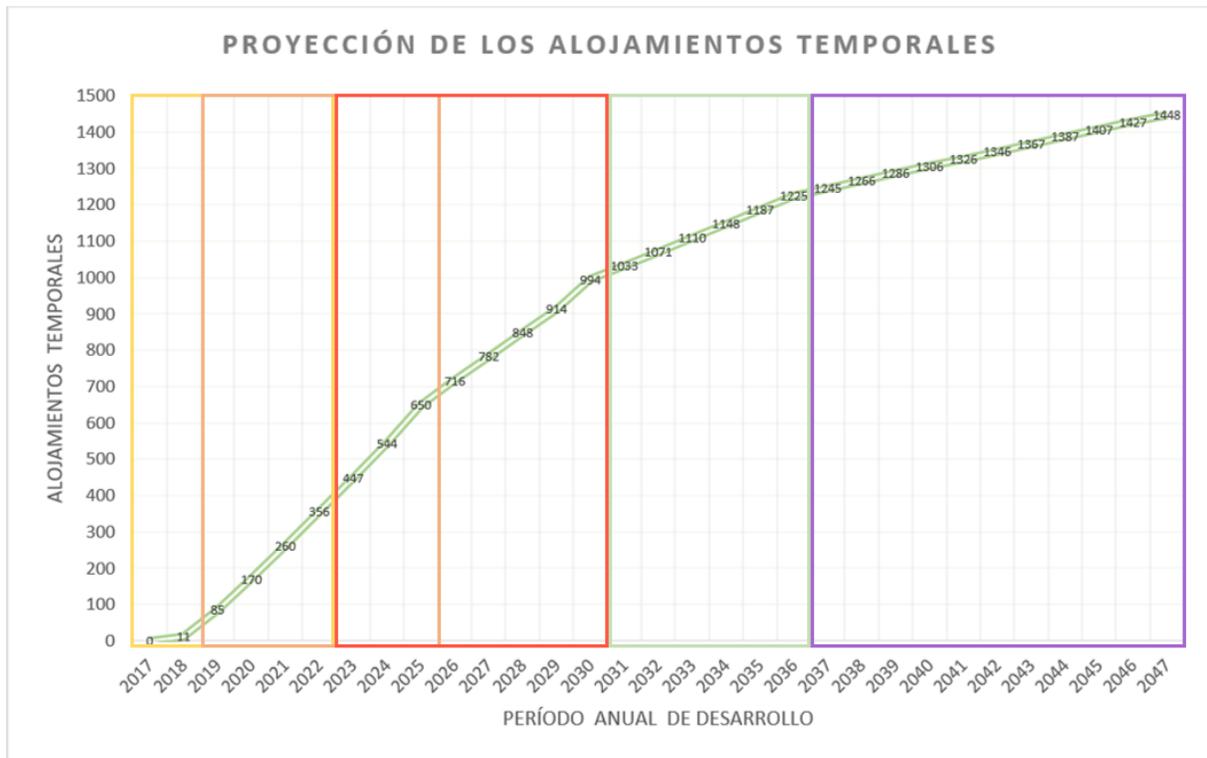


Imagen 29. Cuadro inicial de Proyección de los alojamientos temporales por Periodos, tomando en cuenta la superficie de los Señoríos y considerando Haciendas, estancias Villas y Ranchos.

PROYECCIÓN EN LAS SUPERFICIES DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL DESTINADA PARA ALOJAMIENTOS TEMPORALES POR PERIODO										
POLIGONO	DESARROLLO	TIPO DE DESARROLLO	PROYECCIÓN DE INVENTARIO	PROYECCIÓN DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES	2017-2022	2019-2025	2023-2030	2030-2036	2037-2047	TOTAL
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	113	113	117.85					117.85
EL SALTO FRACCION V	Señorio Agua Zarca I	ESTANCIAS / HACIENDAS	144	164	78.05					78.05
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	37	37		44.27				44.27
EL SALTO FRACCION V	Señorio Agua Zarca II - LOS SAUCES	VILLAS / ESTANCIAS / HACIENDAS	273	294		187.40				187.40
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	VILLAS / ESTANCIAS / HACIENDAS	166	178		90.27				90.27
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	VILLAS / ESTANCIAS / HACIENDAS	306	320			155.32			155.32
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Señorio Meseta del Pastor	VILLAS / ESTANCIAS / HACIENDAS	180	184			81.95			81.95
EL SALTO FRACCION V	Señorio Colomos	HACIENDAS	20	24			135.30			135.30
EL GARABATO	Señorio Jazmines	HACIENDAS	5	5			60.27			60.27
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	HACIENDAS	10	10				100.00		100.00
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	HACIENDAS	20	20				100.00		100.00
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Señorio la Peninsula	ESTANCIAS	40	44				46.50		46.50
EL SALTO FRACCION I	Señorio Monte los Frailes	HACIENDAS	13	13				13.59		13.59
EL SALTO FRACCION I	Señorio el Campanario	HACIENDAS	10	12					55.65	55.65
EL GARABATO	Señorio las Cumbres	HACIENDAS	10	10					150.00	150.00
EL GARABATO	Señorio las Cumbres	HACIENDAS	18	20					97.82	97.82
TOTAL			1365	1448	195.90	321.94	432.84	260.09	303.47	1,514.24
PROYECCIÓN DE ALOJAMIENTOS TEMPORALES					277	360	682	87	42	1,448
PROYECCIÓN EN LAS SUPERFICIES DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL PARA ACTIVIDADES DE ECOTURISMO										
EL SALTO Y COLORADO FRACCION A	Parque Regional Mazatí	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
EL SALTO Y COLORADO FRACCION B	Parque Regional Mazatí	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
EL SALTO Y COLORADO FRACCION C	Parque Regional Mazatí	PARQUE	N/A	0		32.99				32.99
TOTAL GENERAL DE BAJA PRODUCTIVIDAD FORESTAL (Hectáreas)					195.90	420.91	432.84	260.09	303.47	1,613.20

Imagen 30. Cuadro de Proyección definitiva de los alojamientos temporales por Predio, Señoríos y Periodos.



XVI. LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y DE SUS USUARIOS, RESPECTO A MODALIDADES EN SU APROVECHAMIENTO Y ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO QUE SE DETERMINEN.

Con motivo del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, las obligaciones a cargo de los propietarios, poseedores, usuarios y visitantes de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos de cada uno de los Señoríos que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”, se encuentran debidamente contemplados en los siguientes instrumentos de regulación urbana y ambiental:

- a) Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Construcción del “Señorío Agua Zarca”³⁷, determinado por la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío de Agua Zarca en el Proyecto “Sierra Mazati”, Asociación Civil.
- b) Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Construcción (Desarrollo) del “Señorío Monte Los Frailes”³⁸, determinado por la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío de Monte Los Frailes en el Proyecto “Sierra Mazati”, Asociación Civil.
- c) Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Desarrollo del “Señorío Los Sauces”³⁹, determinado por la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Los Sauces en el Proyecto “Sierra Mazati”, Asociación Civil.
- d) Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Construcción del “Señorío Meseta del Pastor”⁴⁰, determinado por la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Meseta del Pastor en el Proyecto “Sierra Mazati”, Asociación Civil.

³⁷ Véase Anexo 29.

³⁸ Véase Anexo 30.

³⁹ Véase Anexo 31.

⁴⁰ Véase Anexo 32.



XVII. LOS MEDIOS DE DEFENSA, LAS AUTORIDADES ANTE QUIENES PUEDEN EJERCERSE Y LOS PLAZOS PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, LOS HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS O FINCAS DE LA ZONA QUE RESULTEN AFECTADOS, PRESENTEN SUS INCONFORMIDADES.

Las determinaciones administrativas que se emitan por parte de las autoridades en la aplicación del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** o en los casos de las que realicen los particulares, se deberá solicitar la intervención de las autoridades responsables de aplicarlo, por lo que, las personas que resulten afectadas en sus derechos con la emisión de las determinaciones o resoluciones administrativas definitivas, podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo para el estado de Jalisco.

En su caso, procede el recurso de revisión en contra de los siguientes supuestos:

- I. Contra los actos de autoridades administrativas cuando impongan sanciones y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten medidas de seguridad y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias del Código Urbano del estado de Jalisco, decretos, programas y el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**; y
- IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Por otro lado, los interesados podrán promover el recurso de inconformidad en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas, con el objeto de confirmar o modificar el monto de la multa.

Finalmente, las negativas fictas que se configuren en los procedimientos administrativos correspondientes, se podrán impugnar conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo; además, el Tribunal de Justicia Administrativa del estado de Jalisco será competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación del presente **PLAN**



PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”, para lo cual, sus resoluciones deberán sujetarse a las siguientes reglas:

- I. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**;
- II. No procederá la suspensión de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes; y
- III. La sentencia definitiva no podrá determinar la improcedencia de la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores solo procederá cuando se trate de la aplicación de programas y planes de desarrollo urbano que no tengan una antigüedad mayor a seis años desde su creación o última actualización.



MAZATI

XVIII. LOS RIESGOS PARA LA ZONA DE APLICACIÓN QUE SE ESTABLECEN EN EL ATLAS DE RIESGO EXPEDIDO EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN DE LA MATERIA.

Con más de 23 años de experiencia silvícola en el Proyecto “Sierra Mazati”, se determina que la conservación no es mutuamente excluyente con el desarrollo, por lo que, tenemos la certeza de que los objetivos del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** son viables.

Sin embargo, para lograr una comunidad resiliente, es importante no soslayar las amenazas que representan los fenómenos perturbadores que de manera natural o generados por las personas podrían impactar al Proyecto.

En ese sentido, el Proyecto “Sierra Mazati”, sometió ante la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos de Jalisco, el Programa de Protección Civil del Proyecto⁴¹, para hacer frente a los fenómenos destructivos y de cuyo contenido refiere las acciones preventivas, de respuesta a la emergencia, de recuperación inicial y de reconstrucción, con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas que concurren al sitio, así como de proteger los Alojamientos Temporales, caminos, amenidades e infraestructura en general ante la ocurrencia de una calamidad.

El Programa de Protección Civil del Proyecto cubre los siguientes aspectos prioritarios, entre otros:

- a. Nombre, número de registro y vigencia del responsable técnico de su elaboración;
- b. Subprograma de Prevención, Auxilio y Recuperación; y
- c. Estudio y análisis de riesgos actualizado, sobre los cuales está fundamentado y donde se determinaron los posibles encadenamientos de calamidades.

Por otro lado, el Proyecto “Sierra Mazati” cuenta con su Programa de Manejo del Fuego⁴² (PMFPSM), único en su tipo en México, con las acciones operativas diseñadas para contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati” y proteger la seguridad de las personas, la infraestructura y el medio ambiente en el territorio Mazati.

⁴¹ Véase **Anexo 33**.

⁴² Véase **Anexo 34**.



El PMFPSM pretende contribuir a los objetivos general y específicos del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, y como instrumento de planeación y de operación predial, es una guía técnica para los combatientes de incendios forestales, los técnicos de manejo del fuego y los tomadores de decisiones del Proyecto, con el fin de aplicar técnicamente el proceso de educación preventiva frente a los propietarios, poseedores, visitantes y, en general, los colonos de los Señoríos que lo conforman, para ejecutar tareas de manejo de combustibles, acciones de detección, control y combate de incendios forestales y establecer un programa de desarrollo de capacidades y equipamiento, así como un sistema de información de manejo del fuego, logrando orientar las acciones de coordinación con los propietarios de los predios colindantes y las autoridades locales y definir prioridades de financiamiento.

Se trata de un PMFPSM dinámico, cuyo objetivo es constituirse en una guía técnica operativa para quienes actualmente practican y para quienes pudieran incorporarse en el futuro inmediato a la práctica del manejo del fuego en el Proyecto.



XIX. EL ESTUDIO QUE CONSIDERE LA MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE Y ACCESO UNIVERSAL, DESDE LA VÍA PÚBLICA, AL PATRIMONIO DE USO PÚBLICO.

Infraestructura vial.

El Proyecto “Sierra Mazati” cuenta con 112.87 km de caminos totales, los cuales se encuentran conformados por las brechas saca madera y cosechas que durante los últimos 50 años se establecieron en los diferentes predios que conforman el Proyecto, a partir de las actividades forestales y agrícolas que se realizaban con antelación; su utilización tiene como objeto disminuir las afectaciones ambientales al ecosistema forestal con motivo del CUSTF que provoca la apertura de nuevos caminos.

El Proyecto plantea la construcción de nuevos caminos exclusivamente en las áreas de los Señoríos donde son necesarios para la accesibilidad a la totalidad de las Haciendas, Estancias, Villas y Ranchos, buscando mantener las características de los caminos preexistentes e impactar lo menos posible por esos motivos.

Con ello se garantiza la irrupción mínima al Área de Conservación que se pretende mantener en su forma natural, pero a la vez, se asegura el adecuado servicio de los bienes ambientales en beneficio de los usuarios del Proyecto.

Aforo vehicular del Proyecto “Sierra Mazati”.

Con el propósito de predecir y en su momento mitigar los impactos ambientales causados por la operación del Proyecto, los cuales han sido sometidos a través de la evaluación del impacto ambiental ante la SEMADET, se hizo el cálculo de los vehículos automotores de diversos tipos identificados como autos para determinar el posible aforo de vehículos transitando en el Proyecto “Sierra Mazati” y asegurar las mejores prácticas de movilidad y establecer las regulaciones más convenientes en este sentido.

En el caso de la carretera Tapalpa-Chiquilistlán, el aforo vehicular promedio es de 600 vehículos diarios, 90 % ligeros y 10 % pesados, por lo que, para la realización del análisis de proyección del aforo vehicular por día se ha establecido un vehículo por Alojamiento Temporal considerando el 30 % de nivel de ocupación como uno de los factores para determinar la afluencia dentro del Proyecto.

Se estima que, en puntos de ingreso y salida, así como en áreas de concentración de actividades se incrementará el porcentaje de ocupación de suelo que se compensará



con la reducción de usos en los demás caminos. Para la evaluación realizada se consideraron las 8 puertas como los principales polos de atracción, conforme a eso se hizo la proyección del aforo vehicular llegando a un total máximo de 89 vehículos por día por puerta con un 30 % de ocupación para el año 2047.

ANÁLISIS DE PROYECCIÓN DE AFORO VEHICULAR POR DÍA										
	PUERTA 1 No. Km 9 +651	PUERTA 2 No. Km 9 +650	PUERTA 4 No. Km 9 +650	PUERTA 5 No. Km 14 +151	PUERTA 6 No. Km 14 +050	PUERTA 7 No. Km 16 +650	PUERTA 8 No. Km 16 +650	PUERTA 3 No. Km 13 +451		
	X= 624462.1693 Y= 2212377.9202	X= 624419.0000 Y= 2212353.0000	X= 622691.5854 Y= 2213392.5206	X= 622235.4370 Y= 2214151.3330	X= 622340.8383 Y= 2213674.4469	X= 621458.0108 Y= 2215540.0000	X= 621453.0388 Y= 2215485.2976	X= 622721.8381 Y= 2213425.9723		
Año	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por Alojamiento Temporal con un 30% promedio de ocupación	No. de Vehículos por cada 4 visitantes al Parque Mazati con un 30% promedio de afluencia	Total
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3
2019	11	0	0	0	0	0	15	5	5	31
2020	21	0	0	0	0	2	28	11	11	62
2021	32	0	0	0	0	4	43	16	16	95
2022	44	0	0	0	0	6	57	20	20	128
2023	46	0	0	0	0	8	80	24	24	159
2024	49	0	1	0	16	11	89	28	28	193
2025	51	0	3	0	40	12	89	34	34	229
2026	51	0	13	0	50	12	89	39	39	254
2027	51	0	23	0	60	12	89	45	45	280
2028	51	0	33	0	70	12	89	45	45	300
2029	51	0	43	0	80	12	89	45	45	320
2030	51	0	53	5	90	12	89	45	45	344
2031	51	0	53	16	90	12	89	45	45	356
2032	51	0	53	29	90	12	89	45	45	368
2033	51	0	53	40	90	12	89	45	45	380
2034	51	0	53	52	90	12	89	45	45	392
2035	51	0	53	64	90	12	89	45	45	403
2036	51	0	53	74	90	12	89	45	45	413
2037	55	0	53	74	90	14	89	45	45	420
2038	58	1	53	74	90	17	89	45	45	426
2039	62	1	53	74	90	19	89	45	45	432
2040	65	1	53	74	90	22	89	45	45	439
2041	69	2	53	74	90	24	89	45	45	445
2042	73	2	53	74	90	26	89	45	45	451
2043	76	2	53	74	90	29	89	45	45	457
2044	80	2	53	74	90	31	89	45	45	464
2045	83	3	53	74	90	34	89	45	45	470
2046	87	3	53	74	90	36	89	45	45	476
2047	90	3	53	74	90	36	89	45	45	480

Imagen 31. Proyección del aforo vehicular en el Proyecto “Sierra Mazati”.

En resumen, la densidad de uso de vehículos en las vialidades del Proyecto “Sierra Mazati” no representa un riesgo físico o de seguridad para los usuarios, ni para el bosque o la fauna silvestre.

No obstante, en el diseño vial se han establecido medidas de seguridad mediante señalización en los cruces y puntos de concentración, así como una regulación específica para esos concisos efectos.

Caminos dentro del Proyecto “Sierra Mazati”.

Los trazos indicados en el plano adjunto corresponden a los caminos existentes en el Proyecto, las cuales fueron constituidos con antelación como caminos madereros o saca cosechas; estos se encuentran en diversos estados de conservación, por lo que, se ejecuta un importante programa de rehabilitación conforme se avance en las Etapas del Proyecto.

Por las características topográficas del Proyecto “Sierra Mazati”, se han determinado los caminos principales para los Señoríos con un derecho de vía de 10 metros, de los cuales 5 metros serán dedicados al paso de vehículos, en tanto los 5 metros restantes serán dedicados a los senderos peatonales, a las obras de arte hidráulicas necesarias para el drenaje pluvial a cielo abierto de las vialidades, a la reforestación, a las señales preventivas, informativas y restrictivas y en su caso al paso de instalaciones. Asimismo, se utilizarán por temporalidad en actividades recreativas y deportivas.

Criterios para la construcción de caminos nuevos en el Proyecto “Sierra Mazati”.

Existen áreas de uso común de acuerdo con las actividades del Plan Maestro que requieren pequeños caminos de acceso complementarios a los ya existentes.

La proporción de ocupación de suelo de los caminos existentes (43.37 hectáreas) frente a la de los caminos nuevos (3.84 hectáreas) demuestra el cumplimiento del criterio de adaptación del Proyecto al entorno natural y cultural existente y no de forma contraria.

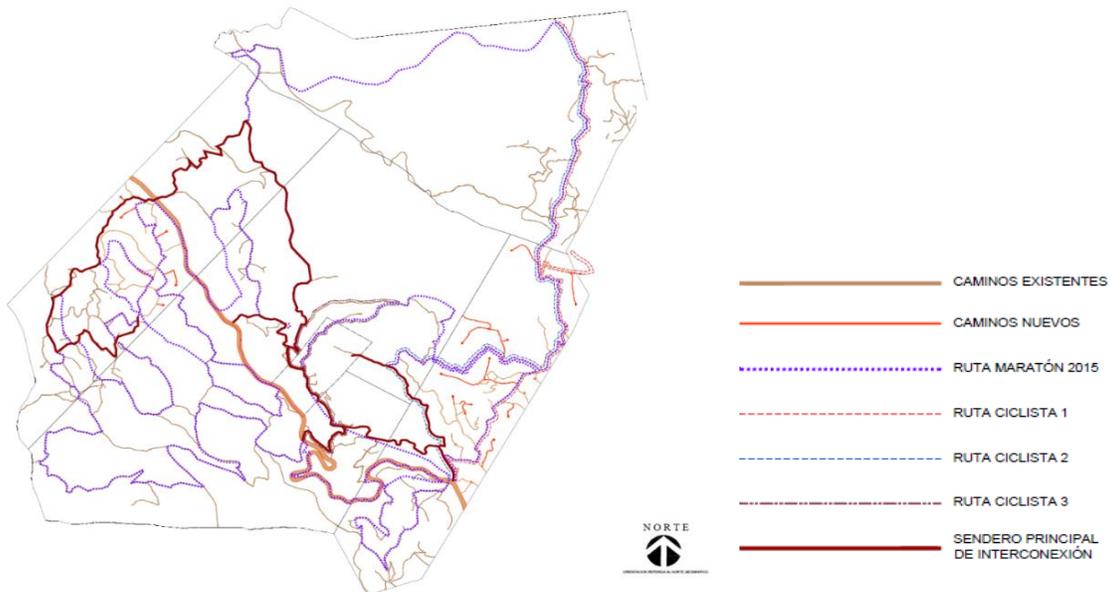


Imagen 32. Red de caminos del Proyecto “Sierra Mazati”, según su uso y clasificación.

El objetivo es la conservación del bosque evitando obras de infraestructura no indispensables y la urbanización del sitio.

Ingeniería de caminos.



Los elementos que se toman en cuenta para la determinación de las ingenierías para los caminos atienden a los siguientes criterios básicos:

1. Aprovechamiento del trazo existente de caminos madereros o saca cosechas.
2. Caminos nuevos con trazo de acuerdo con la topografía natural.
3. Derecho de paso de 10 metros, salvo algunas excepciones por la topografía existente en el sitio.
4. Ancho de arroyo vial a 5 metros con descansos vehiculares en sitios estratégicos con un espaciamiento de acuerdo con la topografía.
5. Resto de derecho de paso se conserva en estado natural con paso lateral para peatones en donde sea requerido, se instalan cunetas empastadas o de materiales naturales para canalizar el drenaje pluvial.
6. Pasos de escurrimientos de agua, arroyos y cauces por vado o alcantarilla.
7. Arroyo vehicular de material natural compactado y en donde haya arcilla en el suelo se mezcla material cementante (tepetate, cal hidratada o cemento) para evitar deterioro durante las temporadas de lluvias.
8. En vados o pendientes escarpadas se aplican empedrados ahogados o naturales para evitar accidentes y erosión de la corona del camino.
9. Protecciones metálicas o de mamposteo en pasos escarpados, puentes y sitios de riesgo, conforme a las normas de seguridad vial vigentes.
10. Señalización vertical, informativa, preventiva y restrictiva, con criterios de mínimos indispensables.
11. Alumbrado público con celda solar en cruceros o sitios peligrosos.

Las vialidades internas tendrán una plantilla base como la que se presenta a continuación:

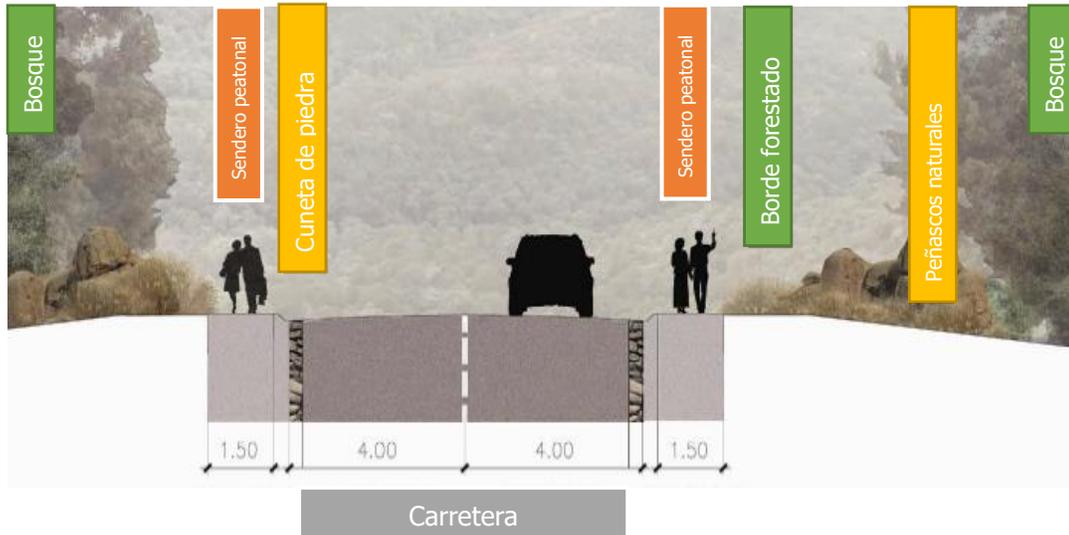


Imagen 33. Detalles del diseño preliminar de la espiga en los caminos del Proyecto “Sierra Mazati”.

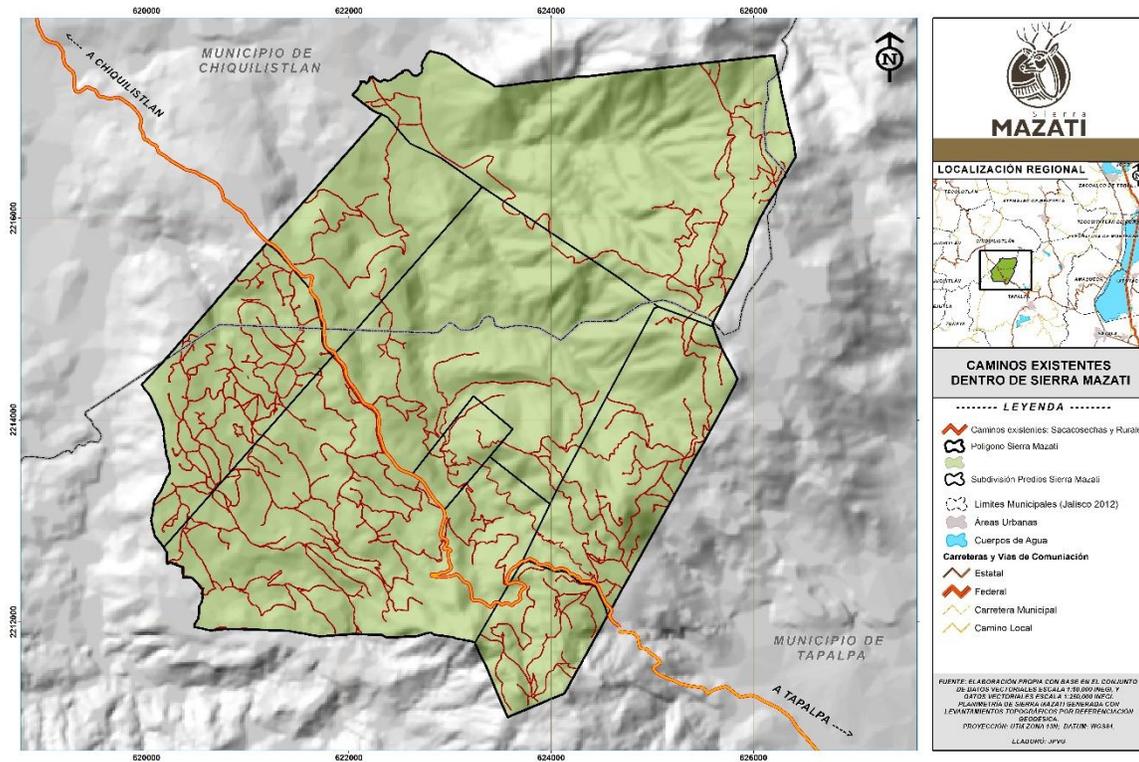


Imagen 34. Plano de los caminos existentes en el Proyecto “Sierra Mazati”⁴³.

⁴³ Véase Anexo 35.



XX. INDICADORES DE SEGUIMIENTO.

Los indicadores de cumplimiento del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, dada la naturaleza de las metas asociadas y la forma como se espera que estas sean alcanzadas a lo largo del tiempo, son de diversos tipos (por ejemplo: **i**) ascendentes: aumentar la cobertura forestal y la presencia de flora y fauna en el territorio que comprende el Proyecto “Sierra Mazati”; o **ii**) descendentes: reducir los incendios forestales en el territorio que comprende el Proyecto “Sierra Mazati”); y dependerán de los periodos de tiempo establecidos para cada meta. Entre los diversos tipos de indicadores de seguimiento destacan varios, de los cuales se han realizado algunas adaptaciones con el fin de adecuarlas al contexto trienal de los periodos administrativos del Gobierno municipal de Chiquilistlán, Jalisco.

Indicador 1. Medirá el cumplimiento de las actividades y acciones principales que se desprenden del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”** y que se repiten conforme avance la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati” sin que los resultados de un momento de medición intermedia afecten los resultados finales. En este indicador, a medida que avancen los años, la meta deseada se incrementará respecto de los años anteriores con el fin de alcanzar el umbral deseado en el último año de medición. Este indicador de seguimiento exige la definición de una meta final, la cual se aspira cumplir en un determinado momento de tiempo - generalmente 3 años dados los periodos del Gobierno municipal-, así como la creación de metas anuales ascendentes al interior del intervalo de tiempo definido para el cumplimiento de la meta final. El logro del periodo está determinado por el desempeño alcanzado en el último año de medición del indicador.

Fórmulas del indicador:

$$\text{Avance Anual (\%)} = \text{UDMA} \times 100$$

$$\text{Avance Trienio (\%)} = \text{UCMT} \times 100$$

UD: último dato disponible

UC: último dato global disponible

MA: Meta anual

MT: Meta trienal



Meta Anual: Número de Señoríos iniciados conforme el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Meta Final: Número de Señoríos terminados conforme lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Indicador 2. Medirá aquellas actividades o acciones que se repiten año con año sin que los resultados de un año afecten los de otros. Este indicador establece la definición de una meta final la cual se aspira cumplir a lo largo de un periodo de tiempo -la cual está asociada al propio **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**, así como metas anuales independientes en el mismo periodo definido para el cumplimiento de la meta final. En pocas palabras, las metas definidas para cada momento de medición a lo largo del periodo de tiempo tienen como línea base “0” y el resultado del avance de la meta final es igual a la suma de los resultados obtenidos en los diferentes años de medición.

Fórmulas del indicador:

$$\text{Avance Anual (\%)} = \text{UDMA} \times 100$$

$$\text{Avance Trienio (\%)} = \sum \text{UDMT} \times 100$$

UD: último dato disponible

MA: Meta anual

MT: Meta trienal

Meta Anual: Número de alojamientos temporales autorizados por Señorío con Licencia de Construcción otorgada con estricto apego el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Meta Final: Número de alojamientos temporales autorizados por Señorío con Certificado de Habitabilidad otorgado con estricto apego a lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Indicador 3. Medirá la cantidad de resultados o productos acumulados alcanzados con la ejecución del Proyecto “Sierra Mazati” en un periodo determinado de tiempo, centrando su interés en la medición del avance alcanzado entre un punto de partida conocido como línea de base y uno de llegada o meta que se espera alcanzar al final de la ejecución de las actividades emprendidas conforme el presente **PLAN PARCIAL**



DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”. El valor de la línea de base equivale al existente al momento de proponer la meta que se pretende alcanzar durante un periodo de tiempo, el cual no sobrepasará los tres años al estar las metas meta asociada a los programas y proyectos de Gobierno municipal de Chiquilistlán Jalisco.

Fórmulas del indicador.

$$\text{Avance Anual (\%)} = \text{UD} - \text{LBMA} - \text{LB} \times 100$$

$$\text{Avance Trienio (\%)} = \text{UD} - \text{LBMT} - \text{LB} \times 100$$

UD: último dato disponible

LB: Línea o valor de base

MA: Meta anual

MT: Meta trienal

Capacidad A.

Meta Anual: Metros lineales de caminos planeados por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Meta Final: Metros lineales de caminos terminados por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Capacidad B.

Meta Anual: Infraestructura planeada por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Meta Final: Infraestructura instalada y funcionando por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Capacidad C.



MAZATI

Meta Anual: Equipamiento planeado por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Metal Final: Equipamiento instalado y operando por Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Capacidad D.

Meta Anual: Densidad arbórea de cada Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Metal Final: Densidad arbórea alcanzada en cada Señorío, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Capacidad E.

Meta Anual: Cálculo inicial de la captura de bonos de carbono en el Proyecto “Sierra Mazati”, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

Metal Final: Cálculo de la captura de bonos de carbono alcanzados en el Proyecto “Sierra Mazati”, de acuerdo con lo previsto en el presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.

XXI. FUENTES DE INFORMACIÓN CONSULTADAS.

- Código Urbano del estado de Jalisco.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- IIEG (2012) Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. Límites estatales y municipales del mapa general del estado de Jalisco. Periódico oficial del estado de Jalisco.
- IIEG Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. Población y Sociedad. Demografía/Vivienda/Desarrollo Humano. Consultable en: https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=5
- INECC (2019) Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático. Libro digital. Disponible en: https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/fichas/ANVCC_LibroDigital.pdf
- Ley de Aguas Nacionales (LAN).
- Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA).
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS).
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.1063/16, de fecha 11 de noviembre de 2016, emitido por la SEMARNAT con motivo de la autorización de la MIA-P del Proyecto “Sierra Mazati”.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.274/17, de fecha 16 de marzo de 2017, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.275/19, de fecha 14 de mayo de 2019, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.338/19, de fecha 27 de mayo de 2019, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.656/18, de fecha 06 de septiembre de 2018, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.756/18, de fecha 09 de octubre de 2018, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio número SGPARN.014.02.01.01.807/19, de fecha 18 de diciembre de 2019, emitido por la SEMARNAT.
- Oficio SEMADET DEPGA/CGEIA número 037/0149/2020, de fecha 28 de enero del 2020, emitido por la Dirección Ejecutiva de Protección y Gestión Ambiental de la SEMADET.



MAZATI

- Oficio SEMADET DGOT No. 528/2022, de fecha 01 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEMADET.
- Oficio SEMADET DPGGA/DEIA número 837/2287/2022, de fecha 16 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección General de Protección y Gestión Ambiental de la SEMADET.
- Plan de Desarrollo Municipal y Gobernanza 2021-2024 del municipio de Chiquilistlán, Jalisco. Consultable en: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/guia-para-homologar-informacion-territorial-y-urbana?state=published>
- Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”. Archivo de la empresa promovente.
- Plan Regional de Integración Urbana de la Región de Tapalpa. Consultable en: <http://siga.jalisco.gob.mx/ordenamiento/>
- Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Región de Tapalpa. Consultable en: <http://siga.jalisco.gob.mx/ordenamiento/>
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Chiquilistlán, Jalisco. Consultable en: <http://siga.jalisco.gob.mx/ordenamiento/>
- Reglamento de la LAN;
- Reglamento de la LGDFS.
- Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.
- SEDATU. Guía para Homologar Información Territorial y Urbana. Consultable en: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/guia-para-homologar-informacion-territorial-y-urbana?state=published>



ANEXOS.

- 1.** Constancia de presentación ante el Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, de la última versión del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”.
- 2.** Plano ejemplo de la Zonificación Secundaria y C.U.S. para Alojamientos Temporales (Lotes tipo Hacienda).
- 3.** Plano del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”.
- 4.** Plano de la demarcación territorial del municipio de Chiquilistlán, Jalisco respecto al Proyecto “Sierra Mazati”.
- 5.** Plano de la distribución geográfica de los 6 Predios que conforman el Proyecto “Sierra Mazati”.
- 6.** Plano de la conformación geográfica actual de la Subdivisión Predial del Proyecto “Sierra Mazati”.
- 7.** Escritura Pública número 550, de fecha 19 de agosto de 2003 y Escritura Pública número 53,472, de fecha 06 de octubre del 2020, con las que se acredita la propiedad y superficie real actual del Predio “El Salto B”.
- 8.** Escritura Pública número 2,169, de fecha 21 de agosto de 2001 y Escritura Pública número 53,473, de fecha 06 de octubre del 2020, con las que se acredita la propiedad y superficie real actual del Predio “El Salto C”.
- 9.** Escritura Pública número 13,243, de fecha 12 de marzo de 2004 y Escritura Pública número 58,562, de fecha 07 de diciembre de 2021, con las que se acredita la propiedad y superficie real actual del Predio “El Garabato”.
- 10.** Escritura Pública número 13,136, de fecha 17 de febrero del 2004 y Escritura Pública número 46,332, de fecha 11 de febrero de 2019, con las que se acredita la propiedad y superficie real actual del Predio “El Salto V”.
- 11.** Escritura Pública número 2,169, de fecha 21 de agosto del 2001 y Escritura Pública número 53,471, de fecha 06 de octubre de 2020, con las que se acredita la propiedad y superficie real actual del Predio “El Salto A”.



12. Escritura Pública número 13,609, de fecha 06 de julio de 2004 y Escritura Pública número 58,692, de fecha 15 de diciembre de 2021, con las que se acredita la propiedad del Predio “El Salto I”.
13. Plano de los caminos existentes dentro del Proyecto “Sierra Mazati”.
14. Cédula Profesional Federal y Cédula Profesional Estatal del Director Responsable de Obra (**DRO**) Ing. Jorge Alejandro Ávalos Aldrete.
15. Oficio sin número de fecha 01 de septiembre de 2017, suscrito por el C. Lic. Ricardo Reynaga Pérez, entonces Secretario General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco; Certificación de fecha 06 de febrero de 2019, suscrita por el Lic. Edgar Paul Rodríguez Robles, entonces Secretario General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco; Certificación de fecha 15 de febrero de 2022, suscrita por la Lic. Lydia Estefanía Sandoval Corona, Secretaria General del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco, por medio de los cuales se acredita la aprobación del Pleno del Ayuntamiento del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”.
16. Plano de Zonificación Secundaria y Áreas de Cesión Municipal del Proyecto “Sierra Mazati”.
17. Plano de la descripción y ubicación de la poligonal del Proyecto “Sierra Mazati”.
18. Plano de la ubicación del Proyecto “Sierra Mazati”.
19. Plano de ubicación geográfica, predios y colindancias del Polígono General del Proyecto “Sierra Mazati”.
20. Plano de Zonificación Primaria del Proyecto “Sierra Mazati”.
21. Plano de Áreas de Cesión Municipal del Proyecto “Sierra Mazati”.
22. Plano del Área de Conservación del Proyecto “Sierra Mazati”.
23. Plano de las servidumbres de los Lotes identificados como Haciendas en el Proyecto “Sierra Mazati”.



MAZATI

- 24.** Plano de las servidumbres de los Lotes identificados como Estancias en el Proyecto “Sierra Mazati”.
- 25.** Plano de las servidumbres de los Lotes identificados como Villas en el Proyecto “Sierra Mazati”.
- 26.** Escritura Pública número 45,464, de fecha 05 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público Número 35 del municipio de Zapopan, Jalisco, que contiene el Acta Constitutiva de la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Agua Zarca, A.C.
- 27.** Escritura Pública número 46,516, de fecha 25 de febrero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público Número 35 del municipio de Zapopan, Jalisco, que contiene el Acta Constitutiva de la Asociación de Propietarios de Predios Rústicos del Señorío Monte Los Frailes, A.C.
- 28.** Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Desarrollo del “Señorío Agua Zarca”.
- 29.** Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Construcción (Desarrollo) del “Señorío de Monte Los Frailes”.
- 30.** Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Desarrollo del “Señorío Los Sauces”.
- 31.** Reglamento Interno de Convivencia, Sustentabilidad y Desarrollo del “Señorío Meseta del Pastor”.
- 32.** Constancia de presentación del Programa de Protección Civil del Proyecto “Sierra Mazati” ante la Unidad Estatal de Protección Civil y Bomberos de Jalisco y Oficio de autorización.
- 33.** Constancia de presentación del Programa de Manejo de Fuego del Proyecto “Sierra Mazati” ante la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR).
- 34.** Plano y Ficha Informativa de la ubicación de los 11 accesos del Proyecto “Sierra Mazati”.



MAZATI

35. Ficha Informativa de las diferentes reuniones de trabajo que en su momento se llevaron a cabo con los integrantes del Cabildo en turno del Ayuntamiento de Chiquilistlán, Jalisco y ciudadanos destacados del municipio, para la elaboración y evaluación del Plan Maestro del Proyecto “Sierra Mazati”, con el que se establecieron las bases de la información y documentación que sustentan los elementos urbanísticos, forestales, ambientales, hidrológicos, recreativos, ecoturísticos e inmobiliarios del presente **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO “SIERRA MAZATI”**.