



GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE JALISCO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE JALISCO  
Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña

SECRETARIO GENERAL  
DE GOBIERNO  
Héctor Pérez Plazola

DIRECTOR DE PUBLICACIONES  
Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Registrado desde el  
3 de septiembre de 1921.  
Trisemanal:  
martes, jueves y sábados.  
Franqueo pagado.  
Publicación Periódica.  
Permiso Núm. 0080921.  
Características 117252816.  
Autorizado por SEPOMEX.

[periodicooficial.jalisco.gob.mx](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

E L E S T A D O

*de Jalisco*  
PERIÓDICO OFICIAL

JUEVES 24 DE MAYO  
DE 2001

GUADALAJARA, JALISCO  
T O M O C C C X X X V I I I

25  
SECCIÓN V



GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO DE JALISCO  
**Lic. Francisco Javier Ramírez Acuña**

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
**Héctor Pérez Plazola**

DIRECTOR DE PUBLICACIONES  
**Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez**

Registrado desde el 3 de septiembre de 1921.  
Trisemanal: **martes, jueves y sábados.**  
Franqueo pagado. Publicación Periódica.  
Permiso Núm. **0080921.**  
Características **117252816.**  
Autorizado por **SEPOMEX.**

[periodicooficial.jalisco.gob.mx](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

**PLAN PARCIAL**

**PLAN PARCIAL  
DE URBANIZACION  
DE LA ACCION  
URBANISTICA  
POR OBJETIVO SOCIAL  
“MIRADOR DE LA REINA”  
EN EL MUNICIPIO DE  
TONALA, JALISCO.**

## INDICE GENERAL

### CARATULA

MARCO JURIDICO

MARCO DE PLANEACION

- I REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO DEL CUAL SE DERIVA.
- II OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN
- III DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA
- IV DESCRIPCION DE LOS USOS DEL SUELO Y DESTINOS PROPUESTOS
- V NORMAS Y CRITERIOS APLICABLES
- VI PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS
- VII PARTICIPACION DE AUTORIDADES Y VECINOS Y PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS

## MARCO JURÍDICO

Los instrumentos jurídicos que dan origen y fundamento a este Plan son:

- a) La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, que establece los lineamientos jurídicos a través de los cuales se llevará a cabo la planeación urbana en la entidad, así como sus alcances, ámbito y forma de aplicación. Específicamente, en el Título Segundo, Capítulo VI, Artículos 93, 94 y 96 se definen las características, objetivos y contenido de un Plan Parcial de Urbanización, que primordialmente se orientan a: Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población; y regular y controlar la urbanización, la edificación y el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- b) El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, de acuerdo a cuyas normas y lineamientos definirán las características de su elaboración y contenido.
- c) El Decreto No. 18664 emitido por el Congreso del Estado para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada en el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico "El Estado de Jalisco" el 25 de septiembre de 1997, en el cual se establecen las bases, criterios y lineamientos generales y especiales para instrumentar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado específicamente a la regularización de tales predios, bajo la modalidad de acción urbanística de Objetivo Social de conformidad con el artículo 349 de la mencionada ley.
- d) Dictamen de Procedencia para la Regularización e incorporación urbana de la Acción Urbanística " MIRADOR DE LA REINA ", emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de Jalisco, en relación a lo que se refiere el Artículo 13 del Decreto 18664 del H. Congreso del Estado.
- e) Dictamen de Procedencia de Regularización e incorporación de la Acción Urbanística " MIRADOR DE LA REINA ", que emite la Comisión de Regularización de Fraccionamientos del Municipio de Tonalá Jalisco.

## MARCO DE PLANEACIÓN.

Los antecedentes de planeación que existen para la zona donde se localiza el Área de Aplicación del presente plan parcial de urbanización son:

- I. Programa Nacional de Desarrollo Urbano
- II. Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano
- IV. Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Guadalajara.
- V. Plan de Desarrollo del Distrito Urbano TON-I Tonalá, Centro Urbano.
- VI. El Decreto No. 18664 emitido por el H Congreso del Estado

**REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE DISTRITO TON-1  
TONALA CENTRO URBANO, DEL CUAL SE DERIVA**

El presente Plan obedece a los objetivos generales y a la estrategia de zonificación de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano TON-1 Tonalá Centro Urbano y guarda congruencia con sus criterios técnicos y lineamientos jurídicos, que para el Área de Aplicación de este Plan, establecerán los siguientes usos y destinos:

**AU-UP14:** Área urbana de urbanización progresiva No. 14  
**HAU-20:** Zona habitacional unifamiliar densidad alta No. 20  
**RU-MP18** Reserva Urbana Mediano Plazo No. 18

Por lo que considerando en este caso que se trata de una acción de regularización, que está es una situación de hecho, sujeta a las normas especiales que autoriza el Decreto No. 16684 emitido por el M. Congreso del Estado, y por no tener congruencia con algunos de los Usos marcados en el Plan de Desarrollo Urbano de Tonalá de la Zona Conurbada de Guadalajara Distrito Urbano TON-1 Tonalá Centro Urbano, se ha solicitado al Cabildo se aprueben los cambios siguientes dentro del perímetro del Área de Aplicación de esta Acción Urbanística:

**RU-MP18** cambia a **AU-UP14**

II

**OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN**

Mediante la realización y aplicación del presente Plan se pretenden los siguientes objetivos:

1. La regularización administrativa y del uso del suelo así como la integración de los predios comprendidos en su área de aplicación, a los servicios, equipamiento e infraestructura urbana municipales, a fin de proporcionar seguridad jurídica y mayor calidad de vida de sus habitantes.
2. Identificar y precisar las acciones urbanísticas que se requieran para lograr lo anterior y establecer la participación y responsabilidad en la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento básico, así como en la integración de las áreas de cesión para destinos, tanto de las autoridades estatales y municipales, como de los titulares o poseedores de los predios objeto de regularización.
3. Evaluar de manera integral los elementos existentes del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en el proyecto de adecuación del área a regularizar, en particular respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación del patrimonio cultural y prestación y administración de los servicios públicos.

4. Determinar en el proyecto urbano de regularización los usos y destinos de las áreas y predios que comprende, así como sus modalidades de ocupación y utilización
5. Establecer los criterios de compatibilidad de los usos del suelo, para regular la funcionalidad e imagen urbana del área de aplicación, tomando en cuenta las determinantes socioeconómicas y culturales de sus habitantes y el contexto urbano en que se encuentra.

### III

## DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

### 1. Localización y delimitación precisa

La acción urbanística "El Mirador de la Reina", se localiza en la orilla Oriente Norte de la Cabecera Municipal de Tonalá, tiene una superficie aproximada de 1-83-85 has. La delimitación de los polígonos de las Áreas de Aplicación se determinaron con base a los resultados obtenidos, del estudio del "Sistema de Posicionador por Satélite" (G.S.P.), mismo que sirvió de base para la obtención de las coordenadas geográficas ajustadas y referidas al Sistema Geodésico (TRF-92 y transformadas a la proyección UTM.

Vértice: 1	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684798.42	y	Y = 2282480.06
Vértice: 2	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684856.83	y	Y = 2282466.87
Vértice: 3	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684857.11	y	Y = 2282469.73
Vértice: 4	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684907.85	y	Y = 2282470.07
Vértice: 5	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684951.69	y	Y = 2282470.69
Vértice: 6	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684981.23	y	Y = 2282379.52
Vértice: 7	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684914.47	y	Y = 2282368.70
Vértice: 8	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684901.59	y	Y = 2282366.65
Vértice: 9	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684884.73	y	Y = 2282364.42
Vértice: 10	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684880.47	y	Y = 2282356.68
Vértice: 11	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684853.12	y	Y = 2282351.33
Vértice: 12	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.31	y	Y = 2282347.88
Vértice: 13	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.18	y	Y = 2282345.07
Vértice: 14	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.30	y	Y = 2282328.08
Vértice: 15	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684838.33	y	Y = 2282327.05
Vértice: 16	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684823.22	y	Y = 2282328.09
Vértice: 17	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684780.72	y	Y = 2282328.55
Vértice: 18	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684775.83	y	Y = 2282326.60
Vértice: 19	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684761.66	y	Y = 2282328.32
Vértice: 20	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684756.66	y	Y = 2282364.01
Vértice: 21	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.68	y	Y = 2282375.10
Vértice: 22	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.51	y	Y = 2282361.12
Vértice: 23	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.32	y	Y = 2282367.14
Vértice: 24	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.89	y	Y = 2282393.07
Vértice: 25	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.70	y	Y = 2282399.14
Vértice: 26	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.33	y	Y = 2282407.20

## 2. Aprovechamientos predominantes

En la actualidad, el fraccionamiento **Mirador de la Reina** presenta un grado de consolidación de aproximadamente al 50%, predominantemente con uso habitacional unifamiliar densidad alta.

No cuenta con elementos de equipamiento urbano dentro del Área de Aplicación, fuera de ella dentro del Área de Estudio se cuenta con lo siguiente.

- Jardín de Niños
- Escuela Técnica
- Escuela Preparatoria
- Templo
- Unidad deportiva
- Terminal de camiones urbanos

## 3. Problemática que presenta

Se cuenta con infraestructura básica como son los servicios de drenaje sanitario, red de agua potable, red eléctrica y alumbrado público, empedrados, teléfono, machuelos y trazo de calles al 100%.

No se presentan problemas de contaminación o conflictos de otra naturaleza, solo los relacionados con la irregularidad en la situación legal del fraccionamiento.

## 4. Autorizaciones y documentos con que se cuenta.

- a) Copia de la Escritura Pública No. 37.903 pasada ante la FÉ del notario público No. 60 de Guadalajara, Jal. de fecha 20 de Agosto de 1996 en la que el Sr. Narciso Colorado Nogal otorga poder amplio al Sr. Ricardo Gutiérrez Martínez
- b) Copia de la Escritura Pública No. 10 995 del predio "La Mesita", de fecha 2 de Junio de 1986, pasada ante la fe del notario público No. 1 del municipio de Chapala Jal. Lic. Antonio Basulto Ruiz, carente de registro público de la propiedad
- c) Diligencias de apeo y deslinde tramitadas ante el Juez decimoséptimo de lo civil de este partido judicial, bajo expediente No. 224/97.
- d) Aprobación de sub-división en tres fracciones del predio "La Mesita" pagada mediante recibo oficial No. 1110224 el 24 de Marzo de 1995
- e) Recibos Oficiales expedidos por la Tesorería Municipal Nos. 1110700, 1110699, 1110696, de fecha 30 de Marzo de 1995 mismos que acreditan el pago de derechos por sub-división y regularización de los predios donde se asienta el fraccionamiento.
- f) Solicitud de fecha 12 de Noviembre de 1997 dirigida al Presidente municipal, mediante el cual piden se les incluya en el programa de regularización que establece el decreto 1664 del Congreso del Estado.
- g) Convenio de Regularización de fecha 13 de Mayo de 1997 entre el H. Ayuntamiento de Tonalá, Procuraduría de Desarrollo Urbano y el Promotor
- h) Convenio de Introducción de un colector para desalojar aguas residuales de los asentamientos denominados Mirador de la Reina, La Mesa, Colinas de San Carlos y La Mesa II,

- i) Fianza No. 3 B-044443 expedida por Banpara Fianzas S. A. De fecha 1° de Octubre de 1997 a favor del H. Ayuntamiento de Tonalá, para garantizar la buena calidad en las obras de urbanización, así como vicios ocultos que pudieran existir en las obras anteriormente referidas.

IV

**DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DESTINOS PROPUESTOS**

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba, conforme lo ordenan los Artículos 193, 195, y 199 de la Ley, y a las disposiciones que establecen el Reglamento de Zonificación del Estado y los reglamentos de ordenanzas municipales relativos; todos los cuales se interpretarán y aplicarán con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida de los habitantes y en sus oportunidades de desarrollo.

Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas serán de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 18 del Reglamento y las normas marcadas en el Artículo 50 para zonas de Habitación Unifamiliar de Alta Densidad, H4-U.

- **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)**  
Comprende aproximadamente el 56% del área a regularizar con una superficie aproximada de 01-05 51 has. y un porcentaje de ocupación del 50%.

**Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:**

- I. La densidad máxima será de 290 habitantes por hectárea, lo que representa 58 viviendas por hectárea;
- II. la superficie mínima del lote será de 90 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 90 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no deberá ser mayor de 0.8 y, consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 % de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por lo tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 % de la superficie total del lote;
- VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil, ó en áreas comunes de estacionamiento el equivalente a un automóvil por vivienda a una distancia no mayor a 90 metros;

- IX. La restricción frontal será de dos metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 % como área jardinería.
- X. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI. La restricción posterior será de tres metros; y
- XII. El modo de edificación será semi-cerrado o cerrado.

**Habitacional:**

**H4U-1** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 289.26 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Limite del Área de Aplicación
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CP-1
Al Poniente	Con Limite de Área de Aplicación

**H4U-2** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 1.682.02 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CL-1
Al Poniente	Con Limite de Área de Aplicación y VP-1

**H4U-3** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 2,248.73 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CP-2
Al Poniente	Con CL-1

**H4U-4** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 2,022.95 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CL-2
Al Poniente	Con CP-2

**H4U-5** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte nor-oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 804.46 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con EV-1
Al Oriente	Con EV-1
Al Poniente	Con CL-2

**H4U-6** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 768.80 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con EV-1
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con EV-1
Al Poniente	Con CL-2

**H4U-7** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 691.92 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con EV-1
Al Poniente	Con CL-2

**H4U-8** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación con una superficie aproximada de 1,379.11 M2, teniendo como límites

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con CL-2
Al Poniente	Con CL-1

**H4U-9** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 854.17 M2, teniendo como límites

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con CL-1
Al Poniente	Con Límite de Área de Aplicación

• **Cesiones para Destinos: (Donación Municipal)**

La superficie total desarrollada por la Acción Urbanística por Objetivo Social "Mirador de la Rema" es de 02-02-06 Has. Dando inicio a la tramitación de permisos, así como a la urbanización de la misma en el año de 1994. Como Áreas de Cesión para Destinos. Correspondientes al 15% de la superficie útil del fraccionamiento. Para cubrir dicha obligación ha sido reservado un predio con una superficie aprox. De 2,438.56 M2, quedando de esta manera amply cubierto lo establecido en el Artículo 5 Fracción II del Decreto 16664.

<b>Superficie Total</b>	<b>20,206.77 M2.</b>
<b>Vialidad</b>	<b>7,216.79 M2.</b>
<b>Superficie neta</b>	<b>10,551.42 M2.</b>
<b>Donación Municipal</b>	<b>2,438.56 M2.</b>

**Espacios Verdes y Abiertos EV.**

**EV-1** Área de Cesión para Destinos destinada para Espacios Verdes y Abiertos, ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 1,245.85 m2., teniendo como límites:

Al Norte	Con H4U-5
Al Sur	Con H4U-6
Al Oriente	Con EV-2
Al Poniente	Con CL-2

**Equipamiento Institucional EL**

**EI-1** Área de Cesión para Destinos destinada para Equipamiento Institucional ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 747.18 m<sup>2</sup>., teniendo como límites:

Al Norte	Con EI-2
Al Sur	Con Límite del Área de Aplicación
Al Oriente	Con Límite del Área de Aplicación
Al Poniente	Con H4U-7, CL-4 y H4U-6

**-EI-2** Área de Cesión para Destinos destinada para Equipamiento Institucional, ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 445.53 m<sup>2</sup>., teniendo como límites:

Al Norte	Con CL 3
Al Sur	Con EI-1
Al Oriente	Con Límite del Área de Aplicación
Al Poniente	Con H4U-5 y H4U 5

• **Cesiones para Vialidad**

Las áreas de cesión para vialidad son las correspondientes a todas las vías públicas que se localizan dentro del área de aplicación de la Acción Urbanística de Objeto Social materia del presente Plan Parcial de Urbanización.

La estructura Urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

Los elementos que integran la estructura Urbana, existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se define en el Plano E 3 del Anexo Gráfico, a efecto de regular su operación como también respecto del carácter compatible u condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios aledaños.

**Calle Local CL.**

Permiten el acceso directo a las propiedades colindantes, esta función se desempeña dentro del área de aplicación.

**Calle Local CL-1**

Calle "A", con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la calle Profr. Circuito Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1,453.40 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-2**

Calle "C", con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la Calle Profr. Circuito Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1,052.31 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-3**

Calle Prolongación Circuito Interior, con un derecho de vía de 13.00 mts., que para el caso que nos ocupa por ser el límite del área de aplicación su sección es variable con un mínimo de 8.50 mts., entre el límite del área de aplicación al oriente y el límite del área de aplicación al poniente, con una superficie aproximada de 1,418.79 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-4**

Calle Prolongación Margaritas, con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la Calle Prof. Cárdenas Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1,052.31 M2.

**Calles Peatonales o Andadores CP.**

Las destinadas exclusivamente para el uso de peatones

**Calle Peatonal CP-1**

Andador s/n., con un derecho de vía de 6.00 mts., entre el límite del área de aplicación al norte y la calle Prof. Margaritas al sur, con una superficie aproximada de 90.00 M2.

**Calle Peatonal CP-2**

Andador "B", con un derecho de vía de 6.00 mts. entre la Calle Prof. Circuito Interior al norte y calle Prof. Margaritas al sur, con una superficie aproximada de 551.96 M2.

V

**NORMAS Y CRITERIOS APLICABLES**

Con el objeto de ordenar las acciones de urbanización y de edificación en el Área de Aplicación de este Plan, se establece que los lineamientos normativos y los criterios técnicos aplicables corresponden de manera general a los señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano del que se deriva, así como en el Reglamento de Zonificación del Estado y los reglamentos y ordenanzas municipales relativos, todos los cuales se interpretarán y aplicarán con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida y las oportunidades de desarrollo.

En materia de compatibilidad de usos del suelo las acciones que se realicen se sujetarán al esquema de zonificación determinado en el capítulo anterior, en cuya definición se han tomado en cuenta los usos del suelo existentes y las necesidades particulares de sus habitantes, otorgándose prioridad siempre y cuando no representen un riesgo para la seguridad personal o patrimonial o un obstáculo para el funcionamiento adecuado de las actividades de la comunidad.

En consecuencia, los criterios para establecer los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados se fundamentan en el diagnóstico integral en la zona, con especial énfasis en sus características socioeconómicas y culturales y en su contexto ambiental.

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad Alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Aloj. Temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos

**VI**

**PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS**

ACCIONES	RESPONSABLE	PLAZOS		
		C	M	L
1.- Planeación del desarrollo urbano				
1.1 Difundir públicamente el contenido del Plan entre los diferentes sectores de la población	H. Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal	X		
2 Obras de Mejoramiento	Consejo de Colaboración Municipal Colonias Mirador de la Reina		X	

**VII**

**PARTICIPACIÓN DE AUTORIDADES Y VECINOS Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

En apego al Decreto 18884, en su Artículo 7, Fracción IV, el presente Plan se desarrollará bajo la modalidad de acción urbanística de Objetivo Social, que se especifica en el Artículo 389 de la Ley de Desarrollo Urbano: Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Urbanización, la Comisión Municipal de Regularización celebrará los convenios entre los representantes de la asociación de vecinos de **Mirador de la Reina**, debidamente inscrita y registrada ante el Ayuntamiento de Tonala y el Consejo de Colaboración Municipal, en el cual se comprometen a la realización de las obras de urbanización faltantes, y otras obras necesarias que determinen las Autoridades Municipales, en los plazos acordados para ello. Apegadas a las normas vigentes.

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
MIRADOR DE LA REINA  
MUNICIPIO DE TONALA  
ESTADO DE JALISCO**

**EL CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DE TONALÁ, JALISCO,  
CONSIDERANDO:**

**CAPÍTULO 1**

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

**Primero:** Que por mandato de las fracciones II, III, V y VII del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reiteran en el artículo 75 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República, facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 39 fracción I, inciso 27, 108, 110 y 110 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Segundo:** Que conforme al principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Tercero:** El Decreto emitido por el Congreso del Estado No. 16664, para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada en el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico "El Estado de Jalisco" el 25 de septiembre de 1997, en el cual se establecen las bases, criterios y lineamientos generales y especiales para instrumentar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado específicamente a la regularización de tales predios, bajo la modalidad de acción urbanística de Objetivo Social de conformidad con el artículo 389 de la mencionada ley.

**Cuarto:** Dictamen de Procedencia para la Regularización e incorporación urbana de la Acción Urbanística " MIRADOR DE LA REINA ", emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de Jalisco, en relación a lo que se refiere el Artículo 13 del Decreto 16664 del H. Congreso del Estado.

**Quinto:** Dictamen de Procedencia de Regularización e incorporación de la Acción Urbanística " MIRADOR DE LA REINA ", que emite la Comisión de Regularización de Fraccionamientos del Municipio de Tonalá Jalisco.

**Sexto:** Que conforme al artículo 6, fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, y a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano del Municipio de Tonalá, Jalisco, la transformación del suelo rural a urbano, el régimen de propiedad de áreas y predios, la introducción de redes de infraestructura, y conforme a las fracciones XVII, XIX y XX, especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos, las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación, hacen necesario expedir el Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística MIRADOR DE LA REINA.

**Séptimo:** Que para proceder a formular el Plan Parcial de Urbanización de **MIRADOR DE LA REINA** se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco conforme al artículo XII, fracciones I, II Y III, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

**Octavo:** Que el proyecto de Plan Parcial de Urbanización de **MIRADOR DE LA REINA** se elaboró de conformidad con lo dispuesto en el Título Segundo, Capítulo VI, Artículo 84, y Título Quinto, Capítulo II, Artículos 183 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y conforme a lo dispuesto en el procedimiento señalado en el Título Quinto, Capítulo II, Artículo 219 de la misma Ley.

**Noveno:** Que, en particular, el Plan Parcial de Urbanización de **MIRADOR DE LA REINA**, es congruente con el Plan del Distrito Urbano TON – 1 Tonalá Centro Urbano.

**Decimo:** Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la Ley General de Desarrollo Urbano, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA**, de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal de Tonalá, Jalisco mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**Undécimo:** Que las Comisiones de Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación con fundamento en el artículo 229 de la Ley de Desarrollo urbano de Estado de Jalisco, analizaron el proyecto del Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA**, y dictaminó procedente su autorización por esta Ayuntamiento.

**Duodécimo:** Que conforme al artículo 5 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el Ayuntamiento de Tonalá está facultado a establecer normas específicas cuando así se requiera conforme a las condiciones de su territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

**Trigesimo:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y a su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, y V de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se radica en el artículo 80 de la Constitución Política para el Estado de Jalisco; conforme a las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco; y en particular en materia de ordenamientos y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 12, 13, 71 al 107 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en Sesión de Cabildo de fecha 25 de MAYO de 2000, se expide el:

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA**, en el Municipio de Tonalá, Jalisco, establece:

- I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en 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.

**Artículo 2.** Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Urbanización de **MIRADOR DE LA REINA**, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación de Estado de Jalisco.

**Artículo 3.** El Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA**, del que forman parte integral los anexos gráficos y archivo de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer de soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

**Artículo 4.** El Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA**, forma parte del Plan de Desarrollo Urbano, y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- I. Programa Nacional de Desarrollo Urbano.
- II. Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- IV. Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Guadalajara.
- V. Plan de Desarrollo del Distrito Urbano TONH-Tonalá, Centro Urbano.
- VI. El Decreto No. 16684 emitido por el H Congreso del Estado.

**Artículo 5.** El área de estudio del Plan Parcial contiene un análisis del área inmediata del predio con el fin de lograr una correcta integración de éste con su contexto. Tiene su límite en el polígono que conforman los siguientes vértices, de acuerdo al sistema de coordenadas INEGI UTM:

- Vértice: 1 El formado por la intersección de las coordenadas X = 604015.96 y Y = 2283160.19  
Vértice: 2 El formado por la intersección de las coordenadas X = 685202.80 y Y = 2283125.50  
Vértice: 3 El formado por la intersección de las coordenadas X = 685309.05 y Y = 2282299.87

Vértice:	4	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684574.90	y	Y = 2282209.71
Vértice:	5	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684488.62	y	Y = 2282186.58
Vértice:	6	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684374.90	y	Y = 2282185.49
Vértice:	7	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684081.50	y	Y = 2282153.84
Vértice:	8	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684031.56	y	Y = 2282148.02
Vértice:	9	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683880.48	y	Y = 2282130.11
Vértice:	10	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683854.55	y	Y = 2282123.27
Vértice:	11	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683790.47	y	Y = 2282124.35
Vértice:	12	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683710.19	y	Y = 2282132.63
Vértice:	13	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683758.45	y	Y = 2282365.49
Vértice:	14	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683756.86	y	Y = 2282389.63
Vértice:	15	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683778.10	y	Y = 2282486.94
Vértice:	16	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683814.05	y	Y = 2282539.41
Vértice:	17	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683883.43	y	Y = 2282589.70
Vértice:	18	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683886.92	y	Y = 2282632.32
Vértice:	19	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683905.38	y	Y = 2282699.00
Vértice:	20	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 683935.51	y	Y = 2282831.13

**Artículo 6.** El Área de Aplicación del Plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios para los efectos del artículo 221, fracción III de la Ley Estatal. Tiene una superficie aproximada de 20,206.77 M2., y su límite es el polígono formado por los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM.

Vértice:	1	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684798.42	y	Y = 2282460.06
Vértice:	2	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684856.83	y	Y = 2282466.87
Vértice:	3	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684857.11	y	Y = 2282469.73
Vértice:	4	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684907.85	y	Y = 2282470.07
Vértice:	5	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684951.69	y	Y = 2282470.69
Vértice:	6	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684981.23	y	Y = 2282379.52
Vértice:	7	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684914.47	y	Y = 2282368.70
Vértice:	8	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684901.59	y	Y = 2282366.85
Vértice:	9	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684884.73	y	Y = 2282364.42
Vértice:	10	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684880.47	y	Y = 2282356.68
Vértice:	11	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684853.12	y	Y = 2282351.33
Vértice:	12	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.31	y	Y = 2282347.88
Vértice:	13	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.18	y	Y = 2282345.07
Vértice:	14	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684852.30	y	Y = 2282328.08
Vértice:	15	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684836.33	y	Y = 2282327.05
Vértice:	16	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684823.22	y	Y = 2282328.09
Vértice:	17	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684780.72	y	Y = 2282328.55
Vértice:	18	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684775.63	y	Y = 2282328.60
Vértice:	19	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684761.86	y	Y = 2282329.32
Vértice:	20	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684756.66	y	Y = 2282364.01
Vértice:	21	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.68	y	Y = 2282375.10
Vértice:	22	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.51	y	Y = 2282381.12
Vértice:	23	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684803.32	y	Y = 2282387.14
Vértice:	24	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.89	y	Y = 2282383.07
Vértice:	25	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.70	y	Y = 2282399.14
Vértice:	26	El formado por la intersección de las coordenadas	X = 684802.33	y	Y = 2282407.20

El Área de Aplicación de Plan se determina y precisa en los Planos D-1 y E-1 del Anexo gráfico, y contiene el predio específico motivo del presente Plan

**-CAPITULO III**

**DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
MIRADOR DE LA REINA.**

**Artículo 7.** Son los objetivos específicos del Plan

I. La regularización administrativa y del uso del suelo así como la integración de los predios comprendidos en su área de aplicación a los servicios, equipamiento e infraestructura urbana municipales, a fin de proporcionar seguridad jurídica y mayor calidad de vida de sus habitantes.

II. Identificar y precisar las acciones urbanísticas que se requieran para lograr lo anterior y establecer la participación y responsabilidad en la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento básico, así como en la integración de las áreas de cesión para destinos, tanto de las autoridades estatales y municipales, como de los titulares o poseedores de los predios objeto de regularización.

III. Evaluar de manera integral los elementos existentes del medio físico natural y transformado, a fin de considerarlos en el proyecto de adecuación del área a regularizar, en particular respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación del patrimonio cultural y prestación y administración de los servicios públicos.

IV. Determinar en el proyecto urbano de regularización los usos y destinos de las áreas y predios que comprende, así como sus modalidades de ocupación y utilización.

V. Establecer los criterios de compatibilidad de los usos del suelo, para regular la funcionalidad e imagen urbana del área de aplicación, tomando en cuenta las determinantes socioeconómicas y culturales de sus habitantes y el contexto urbano en que se encuentra.

## CAPÍTULO IV

### DE LA ZONIFICACIÓN

**Artículo 8.** Todas las obras construcciones que se realicen en predios comprendidos en el Área de Aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, 199 y 200 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 9.** La ubicación del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba.

**Artículo 10.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana

- I. La clasificación de áreas contenida en el Plano E-1 del anexo gráfico;
- II. La determinación de zonas y utilización específica del suelo, establecidas en el Plano E-2 del Anexo gráfico; y
- III. La estructura urbana que se define en el Plano E-3 del anexo gráfico.

**Artículo 11.** La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1, E-2 y E-3 son las normas de Zonificación Urbana y determinación de Usos, Destinos Específicos, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

**Artículo 12.** La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

**Artículo 13.** La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, sub-zonas, áreas y predios comprendidos en los mismos.
- II. Los Dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos conforme a las normas de zonificación, y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

**Artículo 14.** Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el Plano E-1, son referencias al Plan de Destino y Están identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad.

**Artículo 15.** La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican en el Plano E-2, del anexo gráfico

**Artículo 16.** Que las demarcaciones y límites de áreas y predios específicos de este Plan, se establecen con base en la información territorial disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos

**Artículos 17.** Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en los artículos 50 y 114 del Reglamento son

#### Habitacional

**H4U-1** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 269.28 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Límite del Área de Aplicación
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CP-1
Al Poniente	Con Límite de Área de Aplicación

**H4U-2** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 1.682.02 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CL-1
Al Poniente	Con Límite de Área de Aplicación y VP-1

**H4U-3** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 2.248.73 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CP-2
Al Poniente	Con CL-1

**H4U-4** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 2.022.95 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con Calle Prol. Margaritas
Al Oriente	Con CL-2
Al Poniente	Con CP-2

**H4U-5** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte nor-oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 604.48 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prol. Circuito Interior
Al Sur	Con EV-1
Al Oriente	Con EV-1
Al Poniente	Con CL-2

**H4U-6** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 758.80 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con EV 1
Al Sur	Con Calle Prof. Margaritas
Al Oriente	Con EV-1
Al Poniente	Con CL-2

**H4U-7** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte oriente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 691.92 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con EV 1
Al Poniente	Con CL 2

**H4U-8** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte central del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 1,379.11 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con CL-2
Al Poniente	Con CL 1

**H4U-9** Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, ubicada en la parte poniente del Área de aplicación, con una superficie aproximada de 854.17 M2, teniendo como límites:

Al Norte	Con Calle Prof. Margaritas
Al Sur	Con Límite de Área de Aplicación
Al Oriente	Con CL-1
Al Poniente	Con Límite de Área de Aplicación

## CAPÍTULO V

### DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

#### I. GENERALES

**Artículo 18.** La presente declaratoria tendrá por objeto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

**Artículo 19.** Conforme a lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Zonificación, las áreas públicas se clasifican en:

- I. Cesiones para destinos. Las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellos que son para los espacios abiertos y las relativas al equipamiento urbano.
- II. Cesiones para la vialidad y servicios públicos. Las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso de infraestructura, así como las áreas necesarias para sus instalaciones.

**Artículo 20.** Las áreas de cesión destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto no se construya en ellas, cuyo mantenimiento estará a cargo del Ayuntamiento o de la asociación de colonos correspondiente, acuerdo que establecerá formalmente en el acta de recepción de las obras de urbanización.

**Artículo 21.** Las áreas de cesión para destinos, así como las vías públicas serán de dominio público, por lo que al término de la acción urbanística deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

#### II. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

**Artículo 24.** La superficie total desarrollada por la Acción Urbanística por Objetivo Social "Mejor de la Zona" es de 02-02-06 Has. Dando inicio a la tramitación de permisos, así como a la urbanización de la misma en el año de 1994. Como Áreas de Cesión para Destinos; Correspondientes al 15% de la superficie útil del fraccionamiento. Para cubrir dicha obligación ha sido reservado un predio con una superficie aprox. De 2,438.58 M<sup>2</sup>., quedando de esta manera ampliamente cubierto lo establecido en el Artículo 5 Fracción II del Decreto 16664.

**Espacios Verdes y Abiertos EV.**

**EV-1** Área de Cesión para Destinos destinada para Espacios Verdes y Abiertos, ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 1,245.85 m<sup>2</sup>, teniendo como límites:

Al Norte	Con H4U-5
Al Sur	Con H4U-6
Al Oriente	Con EI-2
Al Poniente	Con CL-2

**Equipamiento Institucional EI.**

**EI-1** Área de Cesión para Destinos destinada para Equipamiento Institucional, ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 747.18 m<sup>2</sup>, teniendo como límites:

Al Norte	Con EI-2
Al Sur	Con Limite del Área de Aplicación
Al Oriente	Con Limite del Área de Aplicación
Al Poniente	Con H4U-7, CL-4 y H4U-8

**EI-2** Área de Cesión para Destinos destinada para Equipamiento Institucional, ubicada al Oriente del Área de Aplicación, con una superficie aproximada de 445.53 m<sup>2</sup>, teniendo como límites:

Al Norte	Con CL-3
Al Sur	Con EI-1
Al Oriente	Con Limite del Área de Aplicación
Al Poniente	Con H4U-5 y H4U-5

**III. AREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 25.** Las Áreas de Cesión para la Vialidad son las correspondientes a todas las vías públicas que se localizan dentro del Área de Aplicación de la Acción Urbanística de Objetivo Social materia del presente Plan Parcial de Urbanización, las cuales estarán sujetas a las disposiciones legales vigentes, descritas en el Capítulo IV correspondiente a la Descripción de los Usos y Destinos Propuestos.

**Artículo 26.** La estructura urbana define la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

**Artículo 27.** Los elementos que integran la estructura urbana, existentes y propuestos, para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, se describen en el artículo 27 de este Plan y se definen en el Plano E-3 del Anexo Gráfico, a efecto de regular su operación como también respecto del carácter compatible o condicionado que implique su relación con los usos y destinos en los predios adyacentes.

**Artículo 28.** Las Vialidades contenidas en el Área de Aplicación del Plan, contienen las características marcadas en el artículo 21 del presente documento y se determinan por la jerarquía y características descritas a continuación:

**Calle Local CL.**

Permiten el acceso directo a las propiedades colindantes, esta función se desempeña dentro del área de aplicación

**Calle Local CL-1**

Calle "A" con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la calle Prol. Circuito Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1.453.40 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-2**

Calle "C", con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la Calle Prol. Circuito Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1.052.31 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-3**

Calle Prorogación Circuito Interior, con un derecho de vía de 13.00 mts., que para el caso que nos ocupa por ser el límite del área de aplicación su sección es variable con un mínimo de 6.50 mts., entre el límite del área de aplicación al oriente y el límite del área de aplicación al poniente, con una superficie aproximada de 1.416.79 M<sup>2</sup>.

**Calle Local CL-4**

Calle Prorogación Margaritas, con un derecho de vía de 13.00 mts., entre la Calle Prol. Circuito Interior al norte y el límite del área de aplicación al sur, con una superficie aproximada de 1.052.31 M<sup>2</sup>.

**Calles Peatonales o Andadores CP.**

Las destinadas exclusivamente para el uso de peatones.

**Calle Peatonal CP-1**

Andador "A", con un derecho de vía de 8.00 mts., entre el límite del área de aplicación al norte y la calle Prol. Margaritas al sur, con una superficie aproximada de 90.00 M<sup>2</sup>.

**Calle Peatonal CP-2**

Andador "B", con un derecho de vía de 8.00 mts., entre la Calle Prol. Circuito Interior al norte y calle Prol. Margaritas al sur, con una superficie aproximada de 551.96 M<sup>2</sup>.

## CAPITULO VI

### DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

#### I. GENERALES

**Artículo 28.** Que en las acciones de urbanización y de edificación del área de Aplicación de este Plan, se establece que los lineamientos normativos y los criterios técnicos aplicables corresponden de manera general a los señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano del que se deriva, así como en el Reglamento de Zonificación del Estado y los reglamentos y ordenanzas municipales relativos, todos los cuales se interpretarán y aplicarán con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida y las oportunidades de desarrollo.

**Artículo 30.** En materia de compatibilidad de usos del suelo las acciones que se realicen se sujetarán al esquema de zonificación determinado en el capítulo IV, Descripción de los Usos del Suelo y Destinos Propuestos, en cuya definición se han tomado en cuenta los usos del suelo existentes y las necesidades particulares de sus habitantes, otorgándose prioridad siempre y cuando no representen un riesgo para la seguridad personal o patrimonial o un obstáculo para el funcionamiento adecuado de las actividades de la comunidad.

**Artículo 31.** Que el ordeno para establecer los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados se fundamentan en el diagnóstico integral de la zona, con especial énfasis en sus características socioeconómicas y culturales y en su contexto ambiental.

## CAPÍTULO VII

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

**Artículo 32.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas, los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**Artículo 33.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

**Artículo 34.** Como se dispone en los artículos 193 al 195 y 198 al 208 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas o privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

**Artículo 35.** En apego al Decreto 16664, en su Artículo 7, Fracción IV, el presente Plan se desarrollará bajo la modalidad de acción urbanística de Objetivo Social, que se especifica en el Artículo 389 de la Ley de Desarrollo Urbano; Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Urbanización, la Comisión Municipal de Regularización celebrará los convenios entre los representantes de la asociación de vecinos de MIRADOR DE LA REINA debidamente inscrita y registrada ante la Ayuntamiento de Tonalá y el Consejo de Colaboración Municipal, en el cual se comprometen a la realización de las obras de urbanización faltantes, y otras obras necesarias que determinen las Autoridades Municipales, en los plazos acordados para ello. Apegadas a las normas vigentes.

**\_ CAPITULO VII**

**TRANSITORIOS**

**Primero.** Este Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA** del Municipio de Tonalá, Jal. entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Segundo.** Inscribese al presente Plan Parcial de Urbanización **MIRADOR DE LA REINA** del Municipio de Tonalá, Jal. en la Oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

**Tercero.** Conforme a las disposiciones del Decreto No. 16664, aprobado este Plan Parcial de Urbanización por el Cabildo y estando debidamente publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, serán celebrados los convenios entre quien promueva la regularización y las autoridades municipales, declarándose formalmente la regularización del área objeto de estas acciones por parte del Ayuntamiento, remitiendo copia del acuerdo de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, el propietario del predio o a la Asociación de Vecinos, al Registro Público de la Propiedad y al Departamento de Catastro Municipal.

**Cuarto.** En las titulaciones resultantes de la aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, los fedatarios deberán incluir la obligación adquirida en el convenio celebrado entre los representantes de la Asociación de Vecinos de **MIRADOR DE LA REINA** y el Consejo de Colaboración Municipal, en el cual se comprometen a la realización de las obras de urbanización faltantes, y otras que determinen las Autoridades Municipales para que estas sean equiparables a las de un hacimiento de tipo popular.

**Quinto.** Las titulaciones resultantes de la aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, y del Decreto No. 16664, así como las demás leyes o reglamentos estatales y municipales vigentes aplicables a la materia, se realizarán conforme a los convenios que celebre el Ayuntamiento de Tonalá, Jal. con el Consejo de Notarios del Estado de Jalisco, quien para tal efecto determinará el turno a que deberán sujetarse sus miembros, conforme al artículo 7 de la Ley de Notariado del Estado de Jalisco.

**Sexto.** Al publicarse y entrar en vigencia el presente plan y las determinaciones de usos destinados y reservas que aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan al mismo plan y sus normas de zonificación.

**Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.**

Tonalá, Jalisco, a 25 de MAYO 2000.

## REQUISITOS PARA PUBLICAR EN EL PERIÓDICO OFICIAL

Los días de publicación son martes, jueves y sábado

### • PARA CONVOCATORIAS, ESTADOS FINANCIEROS, BALANCES Y AVISOS

1. Que sean originales
2. Que estén legibles
3. Copia del R.F.C. de la empresa
4. Firmados (con nombre y rúbrica)
5. Pago con cheque a nombre de la Secretaría de Finanzas, que esté certificado

### • PARA EDICTOS

1. Que sean originales
2. Que el sello y el edicto estén legibles
3. Que estén sellados (que el sello no invada las letras del contenido del edicto)
4. Firmados (con nombre y rúbrica)

### • PARA LOS DOS CASOS

Que no estén escritos por la parte de atrás con ningún tipo de tinta ni lápiz.  
Que la letra sea tamaño normal.

Que los Balances o Estados Financieros, si son varios, vengan uno en cada hoja.

La información de preferencia deberá venir en diskette, sin formato en el programa Word, PageMaker o QuarXpress.

Por falta de alguno de los requisitos antes mencionados, no se aceptará ningún documento para su publicación.

## PARA VENTA Y PUBLICACIÓN

### VENTA

- |                    |         |
|--------------------|---------|
| 1. Número del día  | \$9.00  |
| 2. Número atrasado | \$13.00 |

### SUSCRIPCIÓN

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Por suscripción anual   | \$665.00 |
| 2. Publicaciones por cada palabra  | \$0.90   |
| 3. Balances, estados financieros y demás publicaciones especiales, por cada página | \$650.00 |
| 4. Mínima fracción de 1/4 de página en letra normal                                | \$160.00 |

A t e n t a m e n t e

**Dirección de Publicaciones**

Lic. Luis Gonzalo Jiménez Sánchez

Av. Prolongación Alcalde 1351, edificio "C", primer piso, C.P. 44270, Tels.: 3819-2720 y 3819-2719/fax: 3819-2722, Guadalajara, Jalisco

**Punto de Venta y Contratación**

Av. Prolongación Alcalde Núm. 1855, planta baja Edificio Archivos Generales, esquina Chihuahua

**Teléfono: 3824-3769, Fax: 3823-7966**

[periodicooficial.jalisco.gob.mx](http://periodicooficial.jalisco.gob.mx)

**Quejas y sugerencias:** [publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx](mailto:publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx)

# S U M A R I O

JUEVES 24 DE MAYO DE 2001

NÚMERO 25. SECCIÓN V

TOMO CCCXXXVIII

# E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO

URBANO

Plan Parcial de Urbanización  
"Mirador de la Reyna", del  
municipio de Tonalá, Jalisco.

Pág. 3



GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE JALISCO

[www.jalisco.gob.mx](http://www.jalisco.gob.mx)