



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE JALISCO
PODER EJECUTIVO

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

SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO
Sr. 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

E L E S T A D O

de Jalisco
PERIÓDICO OFICIAL

MARTES 6 DE MARZO
DE 2001

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

41
SECCIÓN VI



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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
Sr. 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

PLAN PARCIAL

**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACIÓN.
FRACCIONAMIENTO
RANCHO LAS LOMAS**

CONTENIDO

- I Marco jurídico y de planeación**
- II Referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población**
- III Objetivos que se persiguen**
- IV Modificación al Limite del Centro de Población**
- V Limite del Área de Aplicación**
- VI Descripción del estado actual de la zona**
- VII Descripción de los usos del suelo y destinos propuestos**
- VIII Normas y criterios aplicables**
- IX Proyectos de obras y servicios**
- X Participación de autoridades y vecinos y plazos para la ejecución de las obras.**

I.- MARCO JURIDICO Y DE PLANEACION.

MARCO JURIDICO

Los instrumentos jurídicos que dan origen y fundamentan 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, ámbitos y forma de aplicación. Específicamente, en el Título Segundo, Capítulo VI, artículos 84, 85, 86 y 93, se definen las características, objetivos y contenido de un plan parcial, que primordialmente se orienta 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 se definirán las características de su elaboración y contenido, y
- c. El Decreto del Congreso del Estado N° 16684, para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada en el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial "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
- d. Oficio S/N de fecha 20 de abril de 1999 de la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Villa Corona, en el que solicitan se incluyan al inventario los fraccionamientos a regularizar mediante el decreto No. 16684

MARCO DE PLANEACION

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

- a) Programa Nacional de Desarrollo Urbano.
- b) Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- c) Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- d) Plan de Desarrollo de Centro de Población Villa Corona, Jalisco
- e) El Decreto No. 16684 del Congreso del Estado.



II

REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN 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 Centro de Población de Villa Corona, Jalisco, y guarda congruencia con sus criterios técnicos y sus lineamientos jurídicos, que para el área de aplicación de este Plan establecen los siguientes usos y destinos.

AU-UP3

Considerando en este caso que se trata de una acción de regularización sujeta a las normas especiales que autoriza el Decreto N° 16664 del Congreso del Estado, que además se incluirá dentro del polígono del Límite del Centro de Población, el cual se propone modificar para hacer congruente el presente ordenamiento.

II

OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

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

1.-La modificación del Límite del Centro de Población, de conformidad a las facultades conferidas a los Ayuntamientos en la reforma de la Ley de Desarrollo Urbano. Decreto No 18452, expresada en los artículos 12, fracción VIII, y 82.

2.-La regularización administrativa y del uso del suelo así como la integración de los predios, comprendidos en su área de aplicación, así como de la autosuficiencia e independencia de los servicios básicos de agua potable y drenajes con que cuenta el desarrollo, a fin de proporcionar seguridad jurídica y mayor calidad de vida a sus habitantes

3.-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

4.-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 regular, en particular respecto a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del terreno, protección del equilibrio ecológico y prestación y administración de los servicios públicos



5 - 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

6 - 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

MODIFICACION AL LIMITE DEL CENTRO DE POBLACION

Tal y como se define en los objetivos del presente Plan Parcial de Urbanización, en la modalidad de regularización, como una acción urbanística de objetivo social de conformidad con el artículo 389 de la mencionada ley, en sesión de Cabildo del 29 de noviembre del 2000 se aprobó la modificación de una parte del Límite del Centro de Población, para quedar como sigue:

	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"	RUMBO	DISTANCIA
1-1.1				
1.1-1.2	638,563.5428	2'263,374.2655	S 87° 47' 40" W	308.07
1.2-1.3	638,257.7035	2'263,362.4878	S 87° 47' 40" W	300.00
1.3-1.4	637,957.9258	2'263,350.9414	N 02° 12' 20" W	350.00
1.4-1.5	637,944.4562	2'263,700.6821	N 87° 47' 40" E	300.00
1.5-1.6	638,244.2339	2'263,712.2274	S 39° 40' 54" E	15.76
1.6-1.7	638,254.2359	2'263,700.0995	S 02° 04' 03" W	127.12
1.7-1.8	638,381.2747	2'263,695.5134	S 02° 07' 54" W	124.80
1.8-1.9	638,505.9896	2'263,690.8715	S 01° 40' 57" W	
1.9-1.10	638,611.3392	2'263,687.7769	S 02° 19' 56" W	
1.10-2	638,739.4806	2'263,682.5578		



OBRAS PUBLICAS

IV

LIMITE DEL AREA DE APLICACIÓN

El fraccionamiento Rancho las Lomas, se localiza al noreste del Centro de Población, tiene una superficie de 69.205.00 m² y se encuentra ubicado en la parte superior de la loma, casi colindando con el libramiento carretero propuesto. La descripción del polígono del Area de Aplicación es como sigue

	COORDENADA "X"	COORDENADA "Y"	RUMBO	DISTANCIA
1-2	638,263.5314	2'263,485.0767	N 82° 23' 48" E	11.71
2-3	638,261.9823	2'263,496.6816	N 85° 33' 11" E	79.93
3-4	638,255.7850	2'263,576.3691	S 87° 39' 34" E	37.94
4-5	638,257.3344	2'263,614.2788	N 87° 50' 10" E	41.03
5-6	638,255.7850	2'263,655.2830	N 86° 43' 33" E	27.12
6-7	638,254.2359	2'263,682.3612	E	17.74
7-8	638,254.2359	2'263,700.0995	S 02° 04' 03" W	127.12
8-9	638,381.2747	2'263,695.5134	S 02° 07' 54" W	124.80
9-10	638,505.9896	2'263,690.8715	S 01° 40' 57" W	105.40
10-11	638,611.3392	2'263,687.7767	N 59° 42' 45" W	64.51
11-12	638,578.8048	2'263,632.0729	N 78° 17' 46" W	22.91
12-13	638,574.1569	2'263,609.6367	N 81° 45' 48" W	64.88
13-14	638,564.8614	2'263,545.4225	N 84° 06' 12" W	45.11
14-15	638,560.2139	2'263,500.5499	N 03° 51' 07" E	
15-16	638,422.3302	2'263,509.8339	N 86° 18' 14" W	
16-17	638,417.6823	2'263,437.8832	N 01° 26' 54" E	

17-18	638,356.4887	2'263,439.4305	N 56° 16' 38" E	11.16
18-19	638,350.2897	2'263,448.7145	N 42° 14' 17" E	11.51
19-20	638,341.7689	2'263,458.4510	N 17° 05' 00" E	10.54
20-21	638,331.8987	2'263,459.5458	N 20° 31' 57" E	13.23
21-22	638,319.3047	2'263,464.1877	N 08° 27' 02" E	9.42
22-23	638,310.0092	2'263,465.7350	N 17° 04' 58" E	21.07
23-24	638,289.8688	2'263,471.9244	N 16° 22' 13" E	13.73
24-25	638,276.7001	2'263,475.7927	N 28° 34' 50" E	9.70
25-1	638,268.1793	2'263,480.4346	N 44° 57' 51" E	8.57

V

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

1.- Aprovechamientos predominantes

En la actualidad, el fraccionamiento 'Rancho las lomas' presenta un grado de consolidación de aproximadamente el 50%, predominantemente con uso habitacional unifamiliar densidad media.

2.- Condiciones actuales.

Se cuenta con las redes y los servicios de agua potable y drenaje sanitario así como banquetas, todo ello al 55%; sin embargo, faltan algunas obras de urbanización como empedrados y la red eléctrica.

No se presentan problemas de contaminación o problemas similares, solo los relacionados con la irregularidad en la situación legal del fraccionamiento por falta de pagos de impuestos por urbanización entre otras cosas.

3.- Autorizaciones y documentos con que se cuenta.

- a) Dictamen favorable al uso habitacional popular DCTUE N° oficio 2940
noviembre de 1992



- b) Dictamen favorable al trazo y uso del suelo para una superficie de 89,205 00 m2 oficio No. 0367 del 28 de enero de 1993.
- c) Dictamen definitivo, bajo el oficio VCTUE No. 228/98 de fecha 15 de diciembre de 1998.
- d) Acuerdo de cabildo de fecha en donde se acuerda el pago en especie de la donación municipal
- e) Confirmación del acuerdo anterior de fecha
- f) Confirmación de los dos acuerdos anteriores de fecha.

VI

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 y ordenanzas municipales relativos, todos los cuales se interpretarán y aplicarán con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida de los habitantes y 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, de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 18 del Reglamento son:

1. Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U)

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H3-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. La *superficie mínima del lote* será de 140 metros cuadrados;
2. El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales.
3. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
4. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote;
5. La *altura máxima* de las edificaciones será de 7.00 metros o lo que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;



6. Se deberá tener dentro del lote un área de mínimo para dos automóviles;
7. La *restricción frontal* será de 2.5 m. esta superficie deberá respetarse como área jardinada;
8. La *restricción lateral* en uno de sus lados será de 3.00 m. y queda sujeta a las particularidades específicas de la zona;
9. La *restricción posterior* será de 7.00 metros; y
10. El *modo de edificación* será semiabierto.

2. Habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U)

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H2-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. La *superficie mínima del lote* será de 300 metros cuadrados.
2. El *fronte mínimo del lote* será de 10 metros lineales.
3. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
4. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote;
5. La *altura máxima* de las edificaciones será de 7.00 metros o lo que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
6. Se deberá tener dentro del lote un área de mínima para 3 automóviles;
7. La *restricción frontal* será de 2.5 m. esta superficie deberá respetarse como área jardinada;
8. La *restricción lateral* en uno de sus lados será de 3.00 m. y queda sujeta a las particularidades específicas de la zona.
9. La *restricción posterior* será de 7.00 metros; y
10. El *modo de edificación* será semiabierto.

3. Casiones para Destinos: (Donación Municipal, Donación Estatal de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos ya derogada.)

La mencionada Ley Estatal de Fraccionamientos preveía una donación municipal del 10% de la superficie neta; esta se ha contemplado por medio de una permuta de terreno, para ubicarla en una fracción de 7 020.00 metros cuadrados, tal y como quedó plasmado en el



acuerdo de Cabildo del 29 de noviembre del 2000. Dicho terreno forma parte de otro predio propiedad del mismo promotor del presente desarrollo, ubicado inmediato al norte del polígono a regularizar. Por lo que se refiere a la donación Estatal contemplada en la misma Ley de Fraccionamientos, que corresponde al 2.33% de la superficie bruta a desarrollar, se prevé una superficie de 1,619.24 m².

VII

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 de Centro de Población 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 de los habitantes y sus 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, otorgándoles 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 de la zona, con especial énfasis en sus características socioeconómicas y culturales y en su contexto ambiental.

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante	Vivienda unifamiliar
H2-U	Habitacional unifamiliar densidad baja	Predominante	Vivienda unifamiliar

VIII

PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS

ACCIONES	RESPONSABLE	PLAZOS		
		C	M	L
1 - Planeación del desarrollo urbano	H Ayuntamiento	X		
1.1 Difundir públicamente el contenido del Plan entre los diferentes sectores de la población.	H. Ayuntamiento Consejo de Colaboración Municipal	X		
2 - Infraestructura				
2.1 - Construcción de pavimentos (empadrados 7,101 m ²)	ASOCIACIÓN DE VECINOS PROMOTOR		X	
2.2 - Construcción de machuelos y banquetas, 1,221 mt aprox	ASOCIACIÓN DE VECINOS PROMOTOR		X	
2.3 - Introducción de alumbrado público en las zonas carentes del mismo.	ASOCIACIÓN DE VECINOS PROMOTOR		X	X
3 - Equipamiento				
3.1 - Obras necesarias de acondicionamiento para los espacios verdes y abiertos	ASOCIACIÓN DE VECINOS PROMOTOR		X	



IX

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

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 388 de la Ley de Desarrollo Urbano, en el que los propietarios y poseedores de los predios comprendidos en el Plan Parcial de Urbanización **Rancho las lomas**, se comprometen a la ejecución de las obras en los plazos acordados para ello junto con las autoridades competentes y los representantes que conformen a la Asociación de Vecinos debidamente inscrita y registrada ante el Ayuntamiento correspondiente.

TRANSITORIOS

Primero. Este Plan Parcial de Urbanización Rancho las lomas del Municipio de Villa Corona, Jalisco, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Inscribáse el presente Plan Parcial de Urbanización, Rancho las lomas, del Municipio de villa Corona, Jalisco 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, al propietario del predio o a la Asociación de Vecinos, al Registro Público de la Propiedad y al Departamento de Catastro Municipal.

Cuarto. 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 Villa Corona, Jalisco 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.

Quinto. Al publicarse y entrar en vigencia el presente plan y las determinaciones de usos, destinos 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 del Cabildo del H. Ayuntamiento

Villa Corona, Jalisco, a _____ de _____ del 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

Quejas y sugerencias: publicaciones@gobierno.jalisco.gob.mx

S U M A R I O

MARTES 6 DE MARZO DE 2001

NÚMERO 41. SECCIÓN VI

TOMO CCCXXXVII

E L E S T A D O

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO

URBANO

Plan Parcial de Urbanización
"Rancho Las Lomas" del municipio
de Villa Corona, Jalisco. Pág. 3



G O B I E R N O
D E L E S T A D O
D E J A L I S C O

www.jalisco.gob.mx