



SECRETARÍA
Oficio SEMADET/DGOT No. 408/2023

Guadalajara, Jalisco; 17 de julio de 2023

C. David Martín del Campo Plascencia
Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del
Tepatitlán de Morelos, Jalisco.
Presente

Asunto: Consulta Pública del Plan Parcial de
Desarrollo Urbano, Agaves y Tequilas Don
Pilar, S.R.L. de C.V.

Me refiero al oficio Exp. 2-OTU-277/2023, con fecha del 12 de junio de 2023, recibido en la oficina de partes de esta Secretaría, con fecha 13 de junio de 2023, suscrito por el C. David Martín del Campo Plascencia, Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, mediante el cual se notifica el inicio de consulta pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Agaves y Tequilas Don Pilar, S.R.L. de C.V."; del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

Al respecto, me permito informarle que se anexan al presente las observaciones realizadas a los proyectos de planeación correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, denominado "Agaves y Tequilas Don Pilar, S.R.L. de C.V."

Sin más por el momento, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Aldo Javier Gil Pérez

Director General de Ordenamiento Territorial
"2023, año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco"

SEMADET/1959/2023
AJGP/OMO/EGM

DGOT/06-341/2023

Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario
Sección 1. Propósito y alcances					
11	Propósito del documento, ámbitos de aplicación y conveniencia	1.1.1	1	0 = No se menciona el objeto del documento. 1 = La sección menciona el plan de desarrollo urbano de un centro de población o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no urbanizable.	
		1.1.2	1	0 = No se presenta o presenta datos incompletos. 1 = Se presenta información del equipo redactor, cédula profesional y el número de registro como Director Responsable en Planeación Urbana y datos del promotor.	(Pag. 11) Presenta la información referencial pero que lo elaboro; pero OP-06; Arq. M.D.U. Salvador Alvarez González
		2.1.1	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Delimita el área de aplicación o predios sobre los cuales se redacta el Plan Parcial y describe las calles e infraestructuras que lo conecta con la localidad más próxima.	(Pag. 9 y 40) En el apartado 1.2.5 Superficie; establece el cuadro de construcción para el área de aplicación, considerando 16-00-00 Has. Presenta descripción del área de estudio (Pag. 39).
12	Metodología	1.2.1	1	0 = No presenta evidencias de la tramitación que ha tenido el documento. 1 = Presenta evidencias de la tramitación del documento.	El presente PPDU, presenta las evidencias de ir cumpliendo lo establecido en el artículo 98 del Código Urbano
		1.2.2	0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta las fases y técnicas de investigación cualitativas y participativas que se utilizaron. 0 = No hay evidencias de que se haya llevado a cabo los foros de opinión.	(Pag. 21). Presenta el marco metodológico; donde realiza la descripción desde las 3 etapas de análisis del documento.
		1.3.1	1	1 = Hay evidencias de que se haya llevado a cabo los foros de opinión. 0 = No hay evidencias de que haya llevado a cabo la consulta pública. 0.5 = Se menciona que se llevo a cabo la consulta pública, pero no expresan como las propuestas ciudadanas retroalimentaron los contenidos del plan parcial. 1 = Se menciona que se llevo a cabo la consulta pública y expresan como las propuestas ciudadanas retroalimentaron los contenidos del plan parcial.	Conforme al oficio, mediante el cual certifica que se llevo a cabo el foro de opinión pública por parte de la autoridad municipal
13	Participación ciudadana	1.3.2	1	0 = El índice no es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura 1 = El índice es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura 0 = Omite las fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial 1 = Redacta las fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial	En el apartado correspondiente, la consulta pública fue llevada a cabo por parte de la autoridad municipal, haciendo mención que se presento fuera de tiempo, haciendo el Ayuntamiento una ampliación, no suficiente para estar dentro de los plazos
		1.4.1	1	0 = El índice no es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura 1 = El índice es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura 0 = Omite las fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial 1 = Redacta las fuentes de información que fueron consultadas para realizar el plan parcial	Presenta índice del contenido del documento y de los gráficos.
		1.4.2	1	0 = No menciona esta sección. 1 = Presenta un tomo traducido o bien, justifica la innecesidad de una traducción bilingüe por la no presencia de un pueblo indígena.	Presenta las fuentes de donde se obtuvo la información correspondiente a la investigación del PPDU
14	Presentación del documento	1.4.3	0	0 = No menciona esta sección. 1 = Presenta un tomo traducido o bien, justifica la innecesidad de una traducción bilingüe por la no presencia de un pueblo indígena.	No presenta este apartado.
		2.1.1	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta una explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación 0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Identifica y transcribe las leyes o reglamentos. 1 = Se presentan una fundamentación y motivación específica de las regulaciones aplicables como: reglamentos de zonificación, urbanización, las normas aplicables a las construcciones sobre espacios habitables, instalaciones, normas oficiales mexicanas aplicables y otros estándares relacionados con el plan parcial.	(Pag. 12) En el Capítulo 2 Marco de Planeación - Establece los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación
Sección 2. Memoria Informativa del plan parcial					
21	Antecedentes de ordenación territorial	2.1.2	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta una explicación detallada y bien estructurada de todos los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación 0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Identifica y transcribe las leyes o reglamentos. 1 = Se presentan una fundamentación y motivación específica de las regulaciones aplicables como: reglamentos de zonificación, urbanización, las normas aplicables a las construcciones sobre espacios habitables, instalaciones, normas oficiales mexicanas aplicables y otros estándares relacionados con el plan parcial.	(Pag. 29) En el apartado 3.6 "Reglamento de Zonificación para el Municipio de Tepatlán de Morelos"; Fundamenta y reglamenta la estrategia del plan, con fundamento en el Código Urbano para el Estado de Jalisco; Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepatlán de Morelos

Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario	
2.2	Coherencia con otras materias sectoriales	Explicación de la normativa sectorial que pudiera afectar las acciones urbanísticas que se pretenden realizar en el área de aplicación	2.2.1	1	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Identifica y transcribe las leyes o programas públicos relacionados.</p> <p>1 = Se presenta un análisis específico de cada una de las materias mencionadas en el criterio, describiendo la incidencia de dichas materias en los contenidos del plan parcial.</p>	En el apartado 6.3.4 Hidrología superficial, no se realiza el estudio de los escurrimientos que se ubican dentro del área de aplicación, debiendo de realizar el análisis de las Arroyos La Capellanía y que afecta la parte surpuesta del predio, así como arroyo San Francisco, San Francisco y arroyo La Hiedra, que se ubica en la parte norte del área de aplicación, el análisis y reglamentación de ingresos y salidas al área de aplicación, restricciones de infraestructura existente (luz, telégrafo, carretera, etc), también establece el déficit que presenta la zona.
			2.2.2	0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = La sección menciona las amenazas naturales o antropicas y la ocurrencia de los elementos perturbadores.</p> <p>1 = La sección menciona las amenazas naturales o antropicas y la ocurrencia de los elementos perturbadores, analiza la vulnerabilidad de la población ante una perturbación y derivado de lo anterior, menciona las restricciones a la urbanización</p>	No presenta este apartado.
			2.2.3	0	<p>0 = Los terrenos a aprovechar tuvieron pérdida de vegetación forestal.</p> <p>1 = Los terrenos a aprovechar no tuvieron pérdida de vegetación forestal.</p>	No presenta análisis conforme a Mapa Jalisco, el polígono del área de aplicación, donde se determinara las restricciones y/o condicionantes.
			2.3.1	0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrolla esta descripción incluyendo el aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.</p>	No presenta este apartado.
			2.3.2	0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se desarrolla esta sección.</p>	No presenta este apartado.
2.3	Estructura de la propiedad	Describe los regimenes de tenencia de la tierra existente	2.3.3	1	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>1 = Se identifican los tipos de propiedad que existen en el área de aplicación.</p>	Establece este Capítulo 7 Medio Físico Transformado, Pág. 53, señalando la superficie y el tipo de pequeña propiedad.
			2.4.1	0	<p>0 = No se presenta esta sección.</p> <p>0.5 = Se hace una caracterización del estado actual de las vías de comunicación y hace una representación de la jerarquía vial actual.</p> <p>1 = La sección presenta la administración de las vialidades y estudia las necesidades de movilidad urbana en el área de aplicación.</p>	No presenta este apartado.
			2.4.2	1	<p>0 = No se presenta esta sección</p> <p>0.5 = Declara los diferentes tipos de infraestructuras y servicios que atiende a la población y especifica quien administra los servicios (público o privado).</p> <p>1 = Además de lo anterior, analizar el estado que guardan y su necesidad de renovación o ampliación, derivado de la propuesta de plan parcial.</p>	En el apartado 7.7 Infraestructura, establece la inexistencia de la infraestructura básica, estableciendo, no determinando la justificación de la dotación de los servicios, (Pág. 55).
2.4	Suficiencia de bienes y servicios municipales	Analiza los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación	3.1.1	1	<p>0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POER vigente o cita un documento no vigente</p> <p>0.5 = El documento reconoce parcialmente la existencia del POEL/POER vigente</p> <p>1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POER vigente.</p>	Pág. 14: "Modelo de Ordenamiento Territorial Ecológico del Territorio (MOET)". Señala la UCA, P4, 157 Fr. correspondiente al polígono donde se aplica el PPDU y que actualmente es el vigente para el municipio de Tepatlán de Morelos.
			<p>Sección 3. Soporte ambiental de las decisiones del plan parcial</p>			

Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario
3.1	Coherencia con la política ambiental	3.1.2 La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental para cada una de las UCA	1	0 = No es coherente la propuesta de zonificación con la política ambiental de las UCA 0.5 = Parcialmente la propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA 1 = La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UCA	Pag. 14: "Unidad de Gestión Ambiental (UCA)": Señala la UCA P4, 62 R, correspondiente al polígono donde se ubica el PPDU y que actualmente es el vigente para el municipio de repartán de Morelos, la cual señala el uso condicionado asentamientos humanos y se apega a los criterios.
3.1	3.1.3 La propuesta de zonificación primaria es consistente con los usos del suelo del ordenamiento ecológico	CUEJ artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículos 45; LCEEPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículo 22 y 23 fracción I	1	0 = La propuesta de zonificación es incompatible con las UCA 0.5 = La propuesta de zonificación, en algunos casos son incompatibles con las UCA 1 = La propuesta de zonificación compatible con las UCA	Pag. 64: Establece en la clasificación de áreas y clasificación de usos de suelos, áreas y usos congruentes con lo estipulado en el MOE, el área rústica agropecuaria y el uso para industria mediana y riesgo medio, haciendo la prescripción que el Reglamento Municipal, clasifica el embasado de Tequila, dentro de la actividad 5.3.38; correspondiente a la industria ligera y de riesgo bajo. II; asimismo, no se establece clasificación de áreas y usos para habitacional, turístico y/o comercial y de servicios.
3.1.4	La propuesta de zonificación es consistente con los lineamientos ecológicos de las UCA	CUEJ artículo 78 B fracción VII; LGAHOTDU artículo 45; LCEEPA artículo 23 fracción I	0	0 = Los lineamientos no están integrados en la propuesta de zonificación. 0.5 = En algunos casos los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación. 1 = Los lineamientos están integrados en la propuesta de zonificación.	No presenta esta sección.
3.1.5	Relaciona la aplicación de los criterios de regulación ecológica en el proyecto de zonificación primaria o secundaria	CUEJ artículos 78 B fracción VII; LCEEPA artículo 23 fracción IX; LEEEPA artículos 22 y 23	0	0 = No son considerados los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación. 0.5 = Solo en algunos casos son consideradas los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación. 1 = Se mencionan y se desarrolla la incidencia de los criterios de regulación ecológica en la propuesta de zonificación.	No presenta esta sección.
3.2	Justificación de la evaluación ambiental para planes parciales redactados en supuestos del Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 234	3.2.1 Justificación de la evaluación ambiental 3.2.2 Descripción de la propuesta de ordenación adoptada 3.2.3 Atención a las medidas de mitigación o compensación, derivadas de la evaluación de impacto ambiental	1 0 0	0 = No presenta evaluación ambiental. 1 = Breve explicación del planteamiento donde se indica en qué supuesto de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico se desarrollan los proyectos contemplados en el Plan Parcial. 0 = No presenta esta sección. 1 = Se describe la alternativa adoptada y la motivación de la selección de la misma. Se espera un muy breve resumen o memoria descriptiva breve de los elementos del proyecto. 0 = No se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan las cargas urbanísticas o los propietarios, derivadas de las medidas de mitigación o compensación.	(Pag. 35) Establece en los artículos 22, 26 y 28, los supuestos donde los proyectos son sometidos a aprobación por parte del estado. Pag. 71: Señala la descripción del proyecto, donde manifiesta la descripción del proyecto, indicando la propuesta del uso habitacional, resultante del procedimiento la propuesta que se habilita en la zona, ya que la propuesta corresponde a un nuevo centro de población No se presenta esta sección, ya que no especifica acción urbanística alguna.
4.1	4.1.2 Establece una zonificación secundaria	Art. 59 LGAHOTDU Art. 122 fracc. VII CUEJ	0	0 = La clasificación de áreas establecida no se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continuo natural y transformado. 1 = La clasificación de áreas establecida se establece en función de las condicionantes que resulten del análisis del continuo natural y transformado. 0 = No presenta esta sección. 1 = La zonificación es presentada en mapas y texto, con la descripción de los usos de suelo y las zonas urbanas aplicables al área de estudio.	Conforme al diagnóstico del medio físico y transformado, así como a la fundamentación que presenta fundamentada en la LGAHOTDU CUEJ, Reglamento Municipal, considerando que falta información con respecto a la restricción por paso de infraestructura vial (R1-VI), área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), áreas de transición (AT), así como la propuesta del área rústica para el uso de industria ligera y riesgo medio. Conforme al diagnóstico del medio físico y transformado, así como a la fundamentación que presenta fundamentada en la LGAHOTDU CUEJ, Reglamento Municipal, considerando que falta información con respecto a la restricción por paso de infraestructura vial (R1-VI), área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), áreas de transición (AT), así como la propuesta del área rústica para el uso de industria ligera y riesgo medio.

Aparato	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario		
	4.1.3	Menciona la reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación	CUEJ artículos 122 fracción VIII y 150	0	0 = No declara que reglamentación instrumenta la zonificación. 1 = Señala que reglamentación instrumenta la zonificación indicando al menos la compatibilidad de usos y las normas de control de la urbanización y la edificación, o bien, remita a las regulaciones correspondientes.	(Pag. 66), Apartado 8.6. Clasificación genérica de usos y destinos del suelo. Presenta la propuesta para el establecimiento del uso de industria ligera y de riesgo bajo. (12); considerando que hace falta la clasificación en el área del escurrimiento y en la franja de transición del polígono, así como en las áreas de restricción de instalaciones de riesgo (RI) de las áreas de restricción de instalaciones especiales (masa sub-clave), RCQ (Pag. 62). Se recomienda poner orden en el documento	
4.2	4.3.1	Se establece la propuesta de jerarquía vial accesible	NOM-001-SEDA/TU-2021	0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = La propuesta solo se describe la jerarquía de las vías. 1 = La propuesta describe la jerarquía de las vías, derechos de vía, características de diseño de las vías, rutas ciclistas y senderos peatonales accesibles.	No presenta este apartado.	
Sección 5. Gestión de la ejecución del plan parcial							
5.1	Plan de acción	5.1.1	Presenta los indicadores de evaluación	CUEJ artículo 78 B fracción V	0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Los indicadores no contienen metas, periodicidad, medios de verificación o responsables. 1 = Los indicadores contienen metas, periodicidad, medios de verificación y responsables.	No presenta este apartado.
		5.1.2	Programa de acciones y plazos del plan parcial	CUEJ artículo 78 B fracción II	0	0 = No se presenta esta sección. 0.5 = Se presentan plazos, sin embargo no definen la temporalidad. 1 = Se especifican temporal de los plazos de cumplimiento de cada una de las acciones a desarrollar.	No presenta este apartado.
		5.1.3	Define las obligaciones y responsabilidades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial	CUEJ artículo 122 fracción X	0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrolla esta sección mencionando a cuáles acciones le corresponde ejecutar las personas promotoras del plan parcial y cuáles las autoridades.	No presenta este apartado.
		5.2.1	Define las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos	CUEJ artículo 122 fracción XI	0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se establecen las modalidades de aprovechamiento de predios y fincas, y las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento aplicables.	En el apartado 'LVI' 'Zonificación', pag. 31, establece la utilización, acción dependiente competente para dictaminar. Asimismo, establece artículos que están mal, hablan de instrumentos que no corresponden y/o no existen en el municipio (PMDU, PDUCP).
		5.2.2	Indica los medios de defensa, quejas y denuncias	CUEJ artículo 122 fracción XII	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrolla esta sección mencionando las autoridades ante quienes pueden ejercer reportes, quejas y denuncias, así como los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas presenten sus inconformidades.	En el capítulo 10. De los Derechos y obligaciones del PPU (Error, no existe este nivel de planeación), establece quienes pueden ejercer reportes, quejas y denuncias, así como los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas presenten sus inconformidades
5.3	Instrumentación financiera	5.3.1	Política fiscal	CUEJ artículo 122 fracción IX	0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrolla esta sección mencionando los derechos de desarrollo y los estímulos que establezca la Ley de Ingresos para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.	No presenta este apartado.
		5.3.2	Financiamiento de las acciones	CUEJ artículo 78 fracción III	0	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrollan los mecanismos financieros a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables.	Desarrollo carece de zonas con derechos de desarrollo
		Elementos obligatorios en todos los casos		31			
Elementos obligatorios en casos del CUEJ artículo 234		3					
Elementos no obligatorios		5					
Total obligatorio obtenido		15					
Total no obligatorio obtenido		3					
Calificación global		0					

Revisó
Ernesto Gutiérrez Mercado

Validó
Oscar Morales Quiróz: 