



**SECRETARÍA**  
**Oficio SEMADET/DGOT No. 410/2023**

Guadalajara, Jalisco, 17 de julio de 2023

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

**Asunto:** Consulta Pública del Plan Parcial de  
Desarrollo Urbano, para el Desarrollo  
Turístico Tequintero, denominado  
"Comunidad Rancho de los Altos".

Me refiero al oficio EXP. 2-OTU-277/2023, con fecha del 12 de julio de 2023, recibido en la  
oficialía 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, para el Desarrollo Turístico  
Tequintero, denominado "Comunidad Rancho de los Altos".

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, para el Desarrollo Turístico Tequintero, denominado "Comunidad Rancho de los  
Altos", del municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

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"



Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario		
<b>Sección 1. Propósito y alcances</b>							
11	Propósito del documento, ámbitos de aplicación y conveniencia	1.1.1	Distingue si el Plan Parcial Instrumenta un Plan de Desarrollo Urbano de un Centro de Población o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural.	CUEJ artículos 122 fracción I y II, 234.	1	0 = No se menciona el objeto del documento. 1 = La sección menciona el plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte o si se redacta para el aprovechamiento de actividades económicas en suelo rural o no urbanizable.	
		1.1.2	Iniciativa y redacción del documento	CUEJ artículo 349 fracción I	0	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.	No presenta este apartado
		2.1.1	Se delimita su área de aplicación conforme lo indica el CUEJ	CUEJ artículo 122 fracción III	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Define 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.	En los apartados correspondientes al 9 "Área de Estudio", 10 "Área de Aplicación", (Pág. 49, 50, 51 y 52), presentan las coordenadas UTM de cada uno de los polígonos.
12	Metodología	1.2.1	El Plan Parcial, presenta evidencias de su tramitación conforme el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco		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 cumplimiento lo establecido en el artículo 98 del Código Urbano
		1.2.2	Describe la aproximación metodológica para la elaboración del plan parcial		1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Presenta las fases y técnicas de investigación cualitativas y participativas que se utilizaron.	(Pág. 5) En el apartado 3 "Metodología", establece el proceso de la metodología del presente PPDU, la cual se divide en tres etapas.
		1.3.1	Se llevaron a cabo foros de opinión como punto de partida de la propuesta	CUEJ artículo 98	1	0 = No hay evidencias de que se haya llevado a cabo los foros de opinión. 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 lleve 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 cómo 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	Fase de consulta pública	CUEJ artículo 98	1	0 = No hay evidencias de que se lleve a cabo la consulta pública. 0.5 = Se menciona que se lleve 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 cómo las propuestas ciudadanas retroalimentaron los contenidos del plan parcial.	En el apartado correspondiente, la consulta pública fue llevada a cabo por parte de la autoridad municipal, haciendo mención que se presentó fuera de tiempo, haciendo el Ayuntamiento una ampliación, no suficiente para estar dentro de los plazos
		1.4.1	Coherencia entre el índice y el contenido		1	0 = El índice no es congruente con el contenido del documento 1 = El índice es congruente con el contenido del documento y facilita su lectura	Presenta índice del contenido del documento y de los gráficos.
		1.4.2	Reconocimiento de las fuentes de información utilizadas	Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y las Comunidades Indígenas del Estado de Jalisco	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 las fuentes de donde se obtuvo la información por ausencia de una comunidad indígena reconocida.
14	Presentación del documento	1.4.3	Traducción a lenguas indígenas		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.	
		1.4.2	Reconocimiento de las fuentes de información utilizadas	Ley sobre los Derechos y el Desarrollo de los Pueblos y las Comunidades Indígenas del Estado de Jalisco	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.	
<b>Sección 2. Memoria Informativa del plan parcial</b>							
21	Antecedentes de ordenación territorial	2.1.1	Menciona los planes y programas en materia de ordenamiento territorial que condicionan el plan parcial	CUEJ artículos 78 y 121 fracciones I y VII	1	0 = No se 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 fundarmentación 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.	En el apartado 6 Marco de Planeación.- Establece los planes y programas de ordenamiento territorial realizados que afectan el área de aplicación
		2.1.2	Explicación de la normativa urbanística que se encuentre vigente en el área de aplicación.	CUEJ artículo 122 fracción VIII	1	En el apartado 7 " Clasificación de Áreas", 18 "Zonificación Secundaria", y 19 "Estructura Urbana", Fundamenta y reglamenta la estrategia del plan, con fundamento en el Código Urbano para el Estado de Jalisco; Reglamiento Estatal de Zonificación, Reglamento de Zonificación del Municipio de Tepicatlán de Morelos y las NOM-001-SFEDATU-2021	



Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario
22	<p><b>Coherencia con otras materias sectoriales</b></p> <p>2.21</p> <p>(tener al menos disponibilidad de agua, inundabilidad, suelos contaminados, vulnerabilidad de acuíferos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, instalaciones militares, telecomunicaciones, sitios arqueológicos, patrimonio cultural y natural, suelos forestales y decretos de protección ambiental)</p>	<p>CUEI artículos 78 B fracciones I, VI, VIII, IX y 122 fracciones XIII, XIV</p>	1	<p>0 = No se presenta esta sección.                      0.5 = Identifica y transcribe las leyes o programas públicos relacionados.                      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>	<p>En el apartado 12. Análisis del medio físico transformado, y en riesgos (pág. 71), se desprende la información referente al medio físico natural, medio físico transformado y riesgos en el área de estudio y de aplicación.</p>
2.2	<p>Se analizan los riesgos naturales presentes en el área de estudio</p>	<p>Art. 122 fracc. XIII CUEI</p>	1	<p>0 = No se presenta esta sección.                      0.5 = La sección menciona las amenazas naturales o antropógenas y la ocurrencia de los elementos perturbadores.                      1 = La sección menciona las amenazas naturales o antropógenas y la ocurrencia de los elementos perturbadores, analiza la vulnerabilidad de la población ante una perturbación y derivado del anterior, menciona las restricciones a la urbanización</p>	<p>Se realizó el análisis en el apartado correspondiente a Riesgos, pag. 71. a partir de la información presente en el Módulo de peligros Geológicos del IIEG (Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco), así como en la información vectorial de IIEG y de INEGI, se consideró que la zona no se encuentra con afectaciones por fallas geológicas o fracturas, deslizamientos y colapso de suelo, así como flujo de lodo, considerando que en este tramo se encuentra fuera de este tipo de riesgo.</p>
2.2.3	<p>Se excluyen los terrenos forestales afectados por incendio, tala o desmonte en los últimos 20 años, contados desde la fecha de aprobación del programa</p>	<p>LGDF5 artículo 97</p>	1	<p>0 = Los terrenos a aprovechar tuvieron pérdida de vegetación forestal.                      1 = Los terrenos a aprovechar no tuvieron pérdida de vegetación forestal.</p>	<p>Conforme a Mapa Jalisco, el polígono del área de aplicación, no ha sufrido pérdida de vegetación forestal, por lo que se considera que guarda su estado natural.</p>
2.3.1	<p>Descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación</p>	<p>CUEI artículo 122 fracción IV</p>	1	<p>0 = No se presenta esta sección.                      1 = Se desarrolla esta descripción incluyendo el aprovechamiento predomnante y de la problemática que presenta.</p>	<p>Establece este apartado en "Estructura urbana y Tenencia del Suelo", Pág. 76, señalando la superficie y el tipo de pequeña propiedad, así como el gráfico de D-3.</p>
2.3.2	<p>Especifica la superficie en metros cuadrados y el porcentaje con respecto del total del área de aplicación</p>	<p>CUEI artículo 122 fracción IV</p>	1	<p>0 = No se presenta esta sección.                      1 = No se presenta esta sección.                      1 = Se desarrolla esta sección.</p>	<p>Establece este apartado en "Estructura urbana y Tenencia del Suelo", Pág. 76, señalando la superficie y el tipo de pequeña propiedad, así como el gráfico de D-3.</p>
2.3.3	<p>Describe los regímenes de tenencia de la tierra existente</p>	<p>CUEI artículo 122 fracción V</p>	1	<p>0 = No se presenta esta sección.                      1 = Se identifican los tipos de propiedad que existen en el área de aplicación.                      0.5 = No se presenta esta sección.                      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>En los apartados 19. Estructura urbana y apartado 20. Estructura Vial, así como en el gráfico E-3, establecen la fundamentación en base al Reglamento Estatal de Zonificación, al Reglamento Municipal de Zonificación y a la NOM-001-SEDEATU-2021</p>
2.4.1	<p>Estudia la movilidad urbana sustentable y acceso universal</p>	<p>CUEI artículos 122 fracción XV y 234 párrafo segundo</p>	1	<p>1 = La sección presenta la administración de las vialidades y estudia las necesidades de movilidad urbana en el área de aplicación.                      0 = No se presenta esta sección.                      0.5 = Declarar los diferentes tipos de infraestructuras y servicios que atiende a la población y especifica quién administra los servicios (público o privado).                      1 = Además de lo anterior, analiza el estado que guardan y su necesidad de renovación o ampliación, derivado de la propuesta de plan parcial.</p>	<p>En el apartado 12. Análisis del medio físico transformado, y en riesgos (pág. 71), se desprende la información referente al medio físico natural, medio físico transformado y riesgos en el área de estudio y de aplicación.</p>
2.4.2	<p>Analiza los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento y necesidades de renovación</p>	<p>CUEI artículo 78 B fracción I</p>	1	<p>0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POER vigente o cita un documento no vigente                      0.5 = El documento reconoce parcialmente la existencia del POEL/POER vigente                      1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POER vigente.</p>	<p>Pag. 74, "Ordenamiento Ecológico Vinculante al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Comunidad Rancho Los Altos, de Partidán de Morelos Jalisco (MOET)"</p>
3.1.1	<p>El proyecto es consistente con la zonificación ambiental establecida en los programas de ordenamiento ecológico local</p>	<p>CUEI artículo 78 B fracción VII, LOAHOTDU artículo 45, LEEEPa artículo 25 fracción II</p>	1	<p>0 = El documento no reconoce la existencia del POEL/POER vigente o cita un documento no vigente                      0.5 = El documento reconoce parcialmente la existencia del POEL/POER vigente                      1 = El documento reconoce la existencia del POEL/POER vigente.</p>	<p>Pag. 74, "Ordenamiento Ecológico Vinculante al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Comunidad Rancho Los Altos, de Partidán de Morelos Jalisco (MOET)"</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 UGA	1	0 = No es coherente la propuesta de zonificación con la política ambiental de las UGA 0.5 = Parcialmente la propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UGA 1 = La propuesta de zonificación es coherente con la política ambiental de las UGA	Pág. 74, "Ordenamiento Ecológico Vinculante al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", de Tepatlán de Morelos Jalisco (MOE1)", presenta dos UGAS, p4, 162, la cual establece parcialmente el uso compatible de asentamientos humanos e infraestructura; y la P4, 163, la cual únicamente señala la compatibilidad de la flora y fauna
	3.1.3	La propuesta de zonificación primaria es consistente con los usos del suelo del ordenamiento ecológico	1	0 = La propuesta de zonificación es incompatible con las UGA 0.5 = La propuesta de zonificación, en algunos casos son incompatibles con las UGA 1 = La propuesta de zonificación es compatible con las UGA	Pág. 74, "Ordenamiento Ecológico Vinculante al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Comunidad Rancho Los Altos", de Tepatlán de Morelos Jalisco (MOE1)", presenta dos UGAS, p4, 162, la cual establece parcialmente el uso compatible de asentamientos humanos e infraestructura; y la P4, 163, la cual únicamente señala la compatibilidad de la flora y fauna
	3.1.4	La propuesta de zonificación es consistente con los lineamientos ecológicos de las UGA	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 artículo 78 B, fracción VII; LCAHODU 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 considerados 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.
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	1	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 las prioridades derivadas de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.	Pág 30: En el apartado 5.1.6, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, fracción I, estable que los planes o programas de desarrollo urbano, deberán de considerar lineamientos y estrategias contenidas en los ordenamientos ecológicos.  No se presenta este apartado, ya que no especifica acción urbanística alguna.
	3.2.2	Descripción de la propuesta de ordenación adoptada	0	0 = No se mencionan las cargas urbanísticas a las prioridades derivadas de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.	No se presenta este apartado, ya que no especifica acción urbanística alguna.
	3.2.3	Atención a las medidas de mitigación o compensación, derivadas de la evaluación de impacto ambiental	CUEJ artículo 86; LEEEPA artículos 28 y 29	0	0 = No se mencionan las cargas urbanísticas a las prioridades derivadas de las medidas de mitigación o compensación. 1 = Se mencionan las cargas urbanísticas a los propietarios derivadas de las medidas de mitigación o compensación.
4.1 Zonificación urbana	4.1.1	Establece la clasificación de áreas o zonificación primaria	1	0 = La clasificación de áreas establecida no se establece en función de las condicionantes que resultan del análisis del continuo natural y transformado. 1 = La clasificación de áreas establecida, se establece en función de las condicionantes que resultan del análisis del continuo natural y transformado.	Conforme al diagnóstico del medio físico y transformado, así como a la fundamentación que presenta fundamentada en la LCAHODU, CUEJ, Reglamento Estatal de Zonificación y Reglamento Municipal, se presento la propuesta
	4.1.2	Establece una zonificación secundaria	1	0 = No presenta esta sección. 1 = La zonificación se presentada en mapas y texto, con la descripción de los usos de suelo y las zonas urbanas aplicables al área de estudio. 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.	En el apartado 18 "Zonificación Secundaria", (Pág. 90) se realiza la descripción de la clasificación de usos y destinos que se establecen en el Plan Parcial.
	4.1.3	Menciona la reglamentación urbanística que instrumenta la zonificación	CUEJ artículos 122 fracción VIII y 150	1	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.
4.2 Estructura urbana	4.3.1	Se establece la propuesta de jerarquía vial accesible	1	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.	D5.- Movilidad Urbana, Gráfico E-3; Lineamientos Generales, establece que se pegará a las disposiciones del REZ, Reglamento Municipal



Apartado	Criterio de valoración	Fundamento legal	Puntos	Consideraciones	Comentario
<b>Sección 5. Gestión de la ejecución del plan parcial</b>					
51	Plan de acción	5.1.1	1	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. 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.	Presenta los indicadores de evaluación
		5.1.2	1	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.	Programa de acciones y plazos del plan parcial
		5.1.3	1	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.	Define las obligaciones y responsabilidades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial
52	Obligaciones, responsabilidades y medios de defensa	5.2.1	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se establecen las modalidades de aprovechamiento de predios y fincas con criterios aplicables.	Define las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos
		5.2.2	1	0 = No se presenta esta sección. 1 = Se desarrolla esta sección mencionando las autoridades ante quienes pueden ejercerse 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.	Indica los medios de defensa, quejas y denuncias
		5.3.1	0	1 = Se desarrolla esta sección mencionando los derechos de desarrollo y los estímulos que establece la Ley de Ingresos para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.	Política fiscal
53	Instrumentación financiera	5.3.2	1	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.	Financiamiento de las acciones
			31	Revisó Ernesto Gutiérrez Mercaderes	Elementos obligatorios en todos los casos
			5		Elementos obligatorios en casos del CUEJ artículo 22.4
			27		Total obligatorio obtenido
			3		Total no obligatorio obtenido
					Calificación global
					136.67%
					Validó Oscar Morales Quiroz

*Oscar Morales Quiroz*