

Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco. lunes 19 de mayo de 2014

Mtra Verónica Gutiérrez Hernández
Directora General de Transparencia e Información
PRESENTE

En relación a su oficio DGT/1260/2014 en el que solicita información para el Portal electrónico del ayuntamiento en relación a evidencia de la Consulta ciudadana y la participación vecinal en los procesos de cambio de uso de suelo, se hacen de su conocimiento las siguientes observaciones:

La última vez que se realizó un proceso de revisión, actualización y modificación a los usos de suelo en el municipio fue en el año de 2011. De este proceso, que culminó con la aprobación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se desprendió un proceso de consulta pública, como obliga el artículo 123 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y tal cual como se describe en el artículo 98 del mismo código.

Este proceso de consulta pública se llevó a cabo entre el 15 de agosto y el 15 de septiembre de 2011, periodo en el cual se recibieron observaciones, peticiones y propuestas por parte de cualquier persona interesada en participar en dicho proceso.

Si bien se recibieron varias solicitudes, como evidencia le anexo copia simple de cinco escritos recibidos durante el periodo de consulta, mismos que fueron analizados y en su caso, incorporados a los planes.

Por otra parte, le informo que las modificaciones a los usos de suelo del municipio no son tramites administrativos, sino que corresponden a un procedimiento legal para la modificación de documentos que tienen categoría de reglamento municipal. En tal virtud, los usos de suelo no se cambian al arbitrio de cualquier autoridad municipal, sino que pasa por estudios, proyectos, consultas con especialistas, consulta pública, revisión por parte de autoridades y eventualmente para por la aprobación por parte del Cabildo y por la publicación oficial en la gaceta municipal.

De igual manera le anexo copia simple de texto que explica esta y otras cuestiones y que se encuentra publicado en el portal del ayuntamiento.

Sin otro particular, por el momento quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO,
DE ZUÑIGA, JAL.
DIRECCION GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. JORGE G. GARCÍA JUÁREZ

c.c.p. Archivo
c.c.p. DCUS
JG/ARL



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO,
DE ZUÑIGA, JAL.
UNIDAD DE TRANSPARENCIA

14:30 19 mayo 2014
ggy con anexos

DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Oficio DGOT/DCUS 0301/2013
Información de la actualización de los
Planes parciales de Desarrollo Urbano

Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco. A 23 de abril de 2013

Mtra Verónica Gutiérrez Hernández
Directora General de Transparencia e Información
P R E S E N T E

En relación a la actualización del oficio DGOT/DCUS 0279/2012 relacionado información requerida respecto de los catorce planes parciales de desarrollo urbano vigentes a partir de su publicación el 3 de abril de 2012 se hacen de su conocimiento las siguientes observaciones:

Como antecedente, es importante indicar que el Código Urbano para el Estado de Jalisco no establece un procedimiento para "cambios de uso de suelo". Lo que se establece en el artículo 138 es que al menos cada tres años se revisen los instrumentos municipales de planeación urbana para valorar su actualización. Por tanto la dinámica urbana exige que los planes y programas de desarrollo urbano esten en continua revisión, como lo prevee el artículo 139 del mismo Código.

Registro de cambios aprobados por el Ayuntamiento:

El Ayuntamiento aprobó y publicó 14 planes parciales de desarrollo urbano, que sustituyen a cualquier determinación anterior de acuerdo con el artículo 131 del Código, por lo que para todo efecto legal, la publicación de los 14 planes se constituye cada una, como la actualización de los usos del suelo en el área de aplicación del plan.

Lugar, medidas físicas y modificaciones del uso:

Las modificaciones a los planos van mucho más allá de cambio de uso. Las modificaciones en los planos pueden ser de cambio de extensión, cambio de dimensiones, cambio de modalidad de construcción, cambio de densidad, cambio de uso, cambio de plazo de la reserva, cambio de clasificación del área, adición de vialidades, nodos viales, o infraestructura requeridas, modificación de las secciones viales, entre otros. En algunos casos la modificación puede consistir en la vuelta a las disposiciones de algún plan anterior.

En cualquier caso, las modificaciones, adecuaciones y actualizaciones no se consideran de manera individual ni particular, sino en su conjunto, ya que el plan parcial completo debe tener congruencia interna así como congruencia con planes adyacentes o con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco no obliga a llevar registro alguno.

Dictamen o estudio de cada cambio:

No existe dictamen o estudio de cada cambio ya que el proceso de planeación urbana es integral, y la modificación en algún aspecto del plan implica y desencadena una serie de modificaciones secundarias para que el plan parcial guarde congruencia interna. Como ejemplo: El establecimiento de una zona habitacional implica la propuesta de nuevas vialidades, nuevos corredores comerciales y la revisión de secciones de otras vialidades y nodos viales para que sean congruentes con la propuesta de origen .

Además, el Código Urbano para el Estado de Jalisco no obliga a integrar dictámenes individuales.

Acta o dictamen donde consta la aprobación de los vecinos:

No existe acta o dictamen alguno respecto de modificaciones en determinaciones de uso de suelo, ya que dichas modificaciones no se consultan de manera puntual con los vecinos, sino a través de una consulta pública como lo especifican los artículo 123 fracciones III, IV y V y artículo 98 fracciones III y IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En caso de que no se presenten observaciones por escrito durante el transcurso de la consulta pública se entiende que no existe comentario respecto del plan parcial, como indica la fracción III del artículo 98 arriba citado, por lo que si no hay observaciones se entiende que existe la aprobación tácita de los vecinos.

DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Oficio DGOT/DCUS 0301/2013
Información de la actualización de los
Planes parciales de Desarrollo Urbano

En todo caso, es el plan parcial en su totalidad el que se somete primero a consulta pública y posteriormente a la consideración de las comisiones edilicias correspondientes así como el pleno del Ayuntamiento, como lo marca el Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su artículo 123.

Por tanto, el Código Urbano no requiere aprobación expresa de los vecinos.

Por otra parte, el artículo 251 del Código Urbano establece que cuando un proyecto urbano proponga modificar un uso de suelo establecido, éste podrá ser aprobado por el Ayuntamiento, previo dictamen de esta Dirección General y de un proceso de consulta pública como se describe más arriba. Desde la entrada en vigor del Código, este artículo no ha sido aplicado en el Municipio de Tlajomulco.

A efecto de realizar un estudio académico de la cantidad y de los tipos distintos de modificaciones que sufrieron las determinaciones de uso de suelo en el área correspondiente a cada uno de los catorce Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes, se deberá consultar la versión digital de los 14 planes publicados así como del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, disponible en la página oficial del municipio, a fin de que los interesados cuenten con la información necesaria para obtener dichos datos.

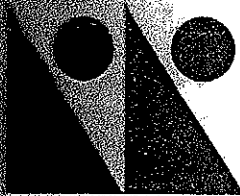
Sin otro particular por el momento quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. JORGE G. GARCÍA JUÁREZ

c.c.p. Archivo
c.c.p. DCUS
JGJ/JIRL

Tlajomulco



Proyectos Construcciones y Desarrollos Plasa, s.a. de c.v.

CORDOBA No. 2393 COL. PROVIDENCIA 1A 2A Y 3A SECCION
GUADALAJARA, JAL C.P. 44630

TELS. (01-33) 3817-49-48
3817-45-64 3817-46-92

PROYECTOS CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS PLASA PROYECTOS CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS PLASA

ING. ENRIQUE ALTARO TAMAYO
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA JALISCO.
PRESENTE.

C.c.p. Lic. Ismael Del Toro Castro
Secretario General

C.c.p. Arq. Jorge García Juárez
Director del Ordenamiento Territorial

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo, ocasión que aprovecho para solicitar a usted de manera respetuosa sean consideradas mis observaciones, propuestas y opinión, con respecto del Plan Parcial de desarrollo Urbano Distrito Urbano 4 denominado "TOTOLTEPEC" Z-04 actualmente con uso de suelo H3-H y que se encuentra en consulta pública, por lo que de la manera mas atenta, hago extensivo las siguientes consideraciones como a continuación se describe: Polígono con una superficie aproximada de **48,500m²** (anexo croquis de ubicación y fotografía aérea) **y que en el mismo solicito sea considerado el siguiente uso de suelo; H4-U, Y H4-H.**

Lo anterior en apego al artículo 98 fracciones I, II, III, Y IV del Código Urbano Para el estado de Jalisco

Anexo;

- Croquis de Localización del Terreno.

Por lo anteriormente expuesto y narrado, le terminamos **PIDIENDO:**

PRIMERO.- Sean consideradas mis Comentarios, observaciones y opinión con respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes ya citado.

SEGUNDO.- Se de contestación por escrito a nuestra petición.

ATENTAMENTE
Guadalajara, Jalisco a 15 de Septiembre de 2011

PROYECTOS PLASA S.A. DE C.V.
Calle Río de Janeiro N° 2275

Col. Providencia Guadalajara, Jalisco, México C.P. 44630
Tel.- 36 40 45 08 y Cel 331 409 45 45

0002618

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO.
RECIBIDO

1º SET. 2011

Dirección General de Ordenamiento Territorial

Por Hora 12:00

0002643
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
RECIBIDO

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
RECEBIDO
14 SET. 2011
3:05pm
OFICINA DE PARTES
70

ING. ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ,
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
PRESENTE.

Dirección General de Ordenamiento Territorial
Por SA Hora 19:07
CA

notificaciones en la finca marcada con el número mayor de edad, con domicilio para recibir en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, designando como Autorizados en los términos del artículo 36 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, a los CC. LICS. CARLOS ALBERTO LEDESMA RODRÍGUEZ, y FABRICIO GUADALUPE CASTAÑEDA PADILLA; ante su honorable jurisdicción y competencia, comparezco y;

EXPONER:

Tal como lo acredito con la copia certificada de la Escritura Pública No. 36,348 de fecha 14 de junio de 2011, pasada ante la fe del Licenciado FELIPE TORRES PACHECO, Notario Público Titular No. 11 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco; el suscrito soy de Apoderado Especial con facultad expresa para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, (para intentar toda clase de acciones), de la Sociedad Mercantil denominada "EXECUTORY TRUST", S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; quien es propietaria del inmueble marcado con el número 181-A de la calle Aldama en el Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", en este municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Con dicho carácter, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, 98 fracciones III, IV, V y VI, 116, 117 fracción IV, 121 fracción IV y 123 fracciones II y IV del Código Urbano del Estado de Jalisco, me presento en tiempo y forma a formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que considero necesarias, justas, oportunas y pertinentes, respecto al proyecto de Plan de Desarrollo Urbano denominado DISTRITO URBANO "2" "LOS GAVILANES-SAN AGUSTÍN", que es donde se encuentra ubicado el inmueble arriba descrito, por considerar que se afecta la esfera legal de mi representada.

HECHOS:

1. En el inmueble de mi representada, ubicado en el número 181-A de la calle Aldama en el Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", se construyó desde hace más de 05 cinco años, un salón para eventos, giro que indebidamente se encuentra clasificado como "Servicio Distrital" "SD".
2. Resulta que el proyecto de Plan de Desarrollo Urbano denominado DISTRITO URBANO "2" "LOS GAVILANES-SAN AGUSTÍN", contempla el Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente" como estrictamente Habitacional Densidad Mínima H-1, situación que causa agravios a mi representada, toda vez que la autoridad municipal no toma en cuenta que la situación actual y realidad social del citado fraccionamiento, ya es diferente a lo que marca el proyecto de Plan de Desarrollo Urbano que nos ocupa, toda vez que se trata de una zona consolidada comercialmente, y en específico la calle Aldama que es donde se encuentra el inmueble de mi representada. Esta situación se acredita con el informe que se acompaña a la presente, y donde se detalla cada uno de los giros que se encuentran establecidos y operando en la calle Aldama de ese fraccionamiento, giros, negocios y servicios que existen en forma equilibrada con la habitación.
3. En ese orden de ideas, de manera fundada, se solicita que el proyecto de Plan de Desarrollo Urbano denominado DISTRITO URBANO "2" "LOS GAVILANES-SAN AGUSTÍN" considere a la calle Aldama del Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", como ZONA MIXTA DISTRITAL "MD", que es la clasificación donde se encuentra el uso denominado "SERVICIOS DISTRITALES", mismo que a su vez contempla como actividad o giro de uso predominante el salón de eventos, toda vez que tal situación se encuentra ampliamente consolidada, tal y como se demuestra con el informe que se acompaña a la presente y que desde este momento solicito se constate por esa autoridad municipal mediante la COMISIÓN DE INSPECCIÓN OCULAR que en este momento ofrezco.

LISTA DE NEGOCIOS, GIROS Y SERVICIOS EN LA CALLE ALDAMA DEL FRACIONAMIENTO "LOS GAVILANES ORIENTE"

GIRO, NEGOCIO O SERVICIO.

1. #40 SALÓN DE EVENTOS DENOMINADO "QUINTA VIEJA"
2. #41 GRANJA SAN JORGE
3. #42 PRODUCTORA DE ALIMENTO PARA ANIMALES

4. # 37 OFICINAS ADMINISTRATIVAS
5. # 36 ABAROTES
6. # 32 FÁBRICA DE MUEBLES
7. # 32-B VENTA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN (CEMENTO Y CAL)
8. # 32 GRANJA SAN ROQUE
9. # 37 SALÓN DE EVENTOS DENOMINADO "QUINTA ANTIGUA"
10. # 30 RASTRO DE POLLOS
11. # 28 RENTA DE MAQUINARIA PESADA
12. # 26 SALÓN DE EVENTOS DENOMINADO "QUINTA MARÍA LUISA"
13. # 210 UNIDAD CONDOMINAL
14. # 170 COTO PRIVADO (CASAS)
15. # 140 GRAJA LAS MARGARITAS
16. # 139 CENTRO ESCOLAR HUMANITARIO
17. # 130-B GRANJA
18. # 129 SALÓN DE EVENTOS DENOMINADO "QUINTA CORONA"
19. # 130 CENTRO MENTAL "CUIDARE"
20. # 133 COTO PRIVADO (CASAS)
21. # 111 CENTRO DE DESARROLLO HUMANO (ESCUELA)
22. # 8-3 SALÓN DE EVENTOS DENOMINADO "VILLA MAGNA"
23. # 5 GRANJA DEL HUERTO
24. # 113 COTO PRIVADO DENOMINADO "CAMPO NOGAL"
25. # 2-B Y 2-A CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL Y/O BODEGA (FRENTE A CAMPO NOGAL)
26. ALDAMA Y LÓPEZ MATEOS PLAZA COMERCIAL "GAVILANES"

4. En virtud de lo anterior, se demuestra que se trata de una petición legal, justa y necesaria, ya que, tal como se acredita, en la calle Aldama del Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", **actualmente la escasa habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios, incluyendo incluso, varios giros iguales al de mi representada**, razón por la que procede ampliamente la modificación al proyecto de Plan de Desarrollo que se propone. Además, en atención al **Principio de Equidad e Igualdad** de que debe gozar todo gobernado ante la autoridad, mi representada tiene el mismo derecho de explotar el giro de "salón de eventos", tal como lo hacen los demás propietarios de éste y otros giros dentro de la zona afectada por el Plan de Desarrollo.

A lo aquí señalado, aplican ampliamente las siguientes Jurisprudencia:

EQUIDAD EN LA EMISIÓN DE LICENCIAS PARA OPERAR GIROS COMERCIALES. Si la autoridad municipal emitió un dictamen de uso de suelo declarando improcedente o incompatible con la zona el giro que el particular pretende establecer, y de los hechos, constatados por la autoridad judicial mediante el desahogo de la prueba de inspección ocular se desprende que giros similares al solicitado ya se encuentran operando en la zona correspondiente, teniendo además que la zona en cuestión es de uso mixto, esto es, tanto comercial como habitacional, se tiene entonces que existe un trato desigual de parte de la autoridad administrativa demandada, contrario a la equidad, puesto que a algunos les concede la licencia para operar un giro determinado, mientras que a uno en particular le es negado su derecho.

Juicio de Nulidad III-26/000.- Arcelia González Zaragoza Vs. Comisión de Planeación Urbana del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Jalisco.- 11 de septiembre del año 2000.- Magistrado. Carlos Alfredo Sepúlveda Valle.- Secretario: Darío Rivera Robles.

EQUIDAD EN EL TORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES. Si de las pruebas de inspección judicial realizadas sobre la zona urbana en que se encuentra el local donde el hoy actor pretende explotar un giro comercial para el cual la autoridad le negó la licencia municipal respectiva, se desprende que existen diversas negociaciones mercantiles cuya operación fue autorizada o tolerada por la autoridad municipal en la misma temporalidad, se tiene entonces que, por principio de equidad y al no existir queja alguna de los vecinos del área donde se pretende realizar la explotación mercantil, se debe autorizar la operación del giro mercantil solicitado por el ahora actor, por lo que se considera que la resolución dictada por la autoridad municipal, que niega el dictamen de uso de suelo y la concesión de la licencia correspondiente debe declararse nula por dar un trato desigual al ahora demandante.

Juicio de Nulidad III-57/2000.- Josefina Rubio Gil y Alejandro López Rubio Vs. Director de Control de la Edificación y Urbanización y Jefe del Departamento de Licencias de Construcción del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara.- Magistrado. Carlos Alfredo Sepúlveda Valle.- Secretario: Darío Rivera Robles.

5. Aunado a lo anterior, para el giro que con todo derecho pretende explotar mi representada, se cuenta con un predio ubicado sobre la misma calle Aldama, mismo que se está destinado a ser utilizado como **para el fin de no afectar espacios y tráfico de dicha calle.** Además, el giro que pretende

servicio que genera empleo, que es un satisfactor de necesidades de la propia comunidad y que no genera riesgos, emanaciones de humos, tráfico pesado, malos olores o impactos dañinos, como si lo hacen otros giros de índole industrial, y a pesar de ello se les ha permitido operar en la zona que nos ocupa.

6. Mientras no se adecue el Plan de Desarrollo Urbano denominado DISTRITO URBANO "2" "LOS GAVILANES-SAN AGUSTÍN" a la realidad social que priva en el Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", es decir, se le considere como zona mixta distrital, por lo menos en lo que respecta a la calle Aldama, se seguirá causando daños y perjuicios a mi representada, ya que en su momento, hace más de 5 cinco años, se le permitió construir el salón de eventos, y ahora se le impide explotar el giro al que tiene derecho.

DE DERECHO:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

"Artículo 36. Constituye un derecho y deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento en sus propiedades, barrios y colonias; de la misma forma los ciudadanos tendrán el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que las leyes en la materia establecen. Por su parte, las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y claridad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas formas de organización.

Igualmente la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales y la consulta pública en el proceso de planeación urbana a que se refiere este capítulo y el relativo a la formulación de los planes de desarrollo urbano."

"Artículo 98. Para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I ...;
- II ...;
- III ...;

IV. El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo."

"Artículo 117. El plan de desarrollo urbano de centro de población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él, los siguientes aspectos:

- I ...;
- II ...;
- III ...;

IV. Tomar en cuenta las características ecológicas, socioeconómicas y del medio físico transformado".

"Artículo 121. Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I ...;
- II ...;
- III ...;

IV. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población".

"Artículo 123. Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I ...;
- II ...;
- III ...;

I. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;

II. Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;

III. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;

IV. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;

PRUEBAS.

1. **DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Consistente en la información de giros, negocios y servicios que se detalla en el presente escrito y que resultó del recorrido realizado por el suscrito por la calle Aldama del Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente".
2. **INSPECCIÓN OCULAR.**- Consistente en la inspección que esa H. Autoridad Municipal se sirva realizar en la calle Aldama del Fraccionamiento "Los Gavilanes Oriente", con el fin de verificar y constatar la cantidad y variedad de giros, negocios y servicios que actualmente coexisten en forma equilibrada con la escasa habitación que existe en dicha calle.
3. **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Consistente en todas aquellas actuaciones que favorezcan a mi representada, así como aquéllas que se encuentren en los documentos integrantes del presente expediente.
4. **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- Consistente en todas aquellas deducciones y razonamientos que se desprendan a favor del contribuyente, bien de las disposiciones legales aplicables al caso concreto o de aquellas conjeturas a las que lleguen los juzgadores.

Por todo lo expuesto y debidamente fundado, respetuosamente le;

PIDO:

PRIMERO.- Se me reconozca el carácter con el que comparezco, por así acreditarlo con la Escritura Pública No. 36,348 de fecha 14 de junio de 2011.

SEGUNDO.- Se me tenga formulando en tiempo y forma los comentarios, críticas y proposiciones concretas que considero necesarias, justas, oportunas, legales y pertinentes, respecto al proyecto de Plan de Desarrollo Urbano denominado **DISTRITO URBANO "2" "LOS GAVILANES-SAN AGUSTÍN"**, que es donde se encuentra ubicado el inmueble de mi representada, por considerar que se afecta la esfera legal de la misma.

TERCERO.- Una vez analizada mi petición y valoradas las probanzas ofertadas, se resuelva la presente petición en sentido favorable a mis pretensiones, por estar ajustadas a derecho y no afectar derechos de terceros.

Atentamente.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 14 de septiembre de 2011.

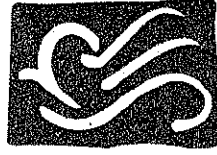


Apoderado Especial de la Sociedad Mercantil denominada
"EXECUTORY TRUST", S.A. DE C.V.,
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA;

0002614
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO.
RECIBIDO

15 SET. 2011
Dirección General de Ordenamiento Territorial
Por Cortez Hora 10:49

EL PALOMAR



ASOCIACIÓN DE COLONOS

AV. EL PALOMAR S/N
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.
36-84-11-96 OFICINA 36-84-10-80 VIGILANCIA

At'n Ing. Enrique Alfaro Ramírez
Presidente Municipal
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Conforme a la consulta pública de acuerdo a la fracción XII del artículo 11 y artículo 48, 98, 120, y 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Respetuosamente los vecinos que representamos del Fraccionamiento **El Palomar**, reconocida nuestra personalidad y representación ciudadana en los términos del contrato de concesión de Servicios Públicos de fecha 4 de septiembre del 2004 y con personalidad jurídica y de representación ciudadana, nos permitimos hacer las siguientes observaciones, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que actualmente se encuentra en consulta pública, y que a continuación desglosamos:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 03 "EL PALOMAR":

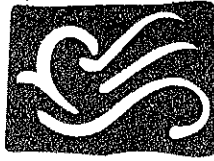
1.- No estamos de acuerdo que se clasifique al Palomar como H2-H sección Jokey Club Y H1-H el resto de las secciones dado que no coresponde a nuestra realidad, ya que el Palomar nos hemos opuesto a que se permitan mas de una vivienda por lote así como a cualquier intento de subdivisión de predios, dado que desde su creación por el Arq. Barrangan, El Palomar se conceptualizo como un fraccionamiento jardín, con amplias áreas verdes y con una lotificación amplia. Como ya la hemos hecho saber consideramos que el palomar debe ser clasificado como H2- U (UNIFAMILIAR) en la sección Jokey Club y en el resto de las secciones H1-U (UNIFAMILIAR) y no permitir mas de una casa por lote respetando los lineamientos que hasta la fecha se han respetado. 56

2.- Nos oponemos rotundamente a la constitución de reservas urbanas en las áreas que presumimos estan situadas en areas de donación del Palomar y que además estan situadas en la falda del cerro donde se a considerando de ALTO RIESGO por las autoridades de protección civil por ser zona de derrumbes y escurrimientos. Para mayor identificación anexamos fotografía aérea marcada como área 1. 57

3.- Nos oponemos a la consideración de reserva urbana del predio al sur de El Palomar denominado "Santa Anita Hills", RU-CP03 / H2-005 dado que es una meceta carente de agua y de topografía apta para su ingreso y en repetidas ocaciones los propietarios de dicho predio han intentado ingresar por las calles de El Palomar, las cuales no soportarian la carga vehicular de dicho desarrollo. 58

ASOSIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO EL PALOMAR A.C.
AV. PASEO DEL PALOMAR S/N TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. C.P. 45640
TEL. (0133) 3684 1196 VIGILANCIA 3684 1068

EL PALOMAR



**ASOCIACIÓN
DE COLONOS**

ASOC. DE COLONOS DEL
FRACC. EL PALOMAR, A. C.
R.F.C ACF-850729-IRJ1

AV. EL PALOMAR S/N
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL.
36-84-11-96 36-84-10-60
VIGILANCIA

Además lo están marcando como H2-H y no H1- U UNIFAMILIAR, como es toda la parte alta del cerro del El Palomar, situación que colapsará el ecosistema de la Primavera y sus cercanías, hay que recordar que El Palomar y El Cielo Country Club son parte del area de amortiguamiento del Bosque de la Primavera. Tambien hacemos notar la falta de agua en las partes altas del cerro y la dificultad de proveer a estas zonas, del vital líquido. Para mayor identificación anexamos fotografia aerea y marcamos como área 2.

4.- Por último hacemos mencion que las áreas de Donación ubicadas en el Palomar no estan debidamente delimitadas en el Plan Parcial, dado que al parecer el municipio no cuenta con un levantamiento topografico real de dichas áreas y al menos existe un area que no esta marcada en las laminas del plan parcial, y que para su identificación anexamos fotografia aérea marcado como area 3.

Esperando que este esfuerzo municipal y ciudadano por ordenar nuestro quehacer humano sea plasmando en los Planes y Programas de desarrollo de este municipio.

Quedamos de ustedes pendientes y nos ponemos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a los 14 días del mes de septiembre del 2011

Atentamente

Presidente de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento El Palomar A.C.

c.c.p. Lic. Ismael del Toro Castro, Secretario General
Arq. Jorge Gustavo Garcia Juarez, Director Ordenamiento Territorial
Norberto Cerrillos Velazco, Dirección de Participación Ciudadana.

Comisión de Desarrollo Urbano:

PRESIDENTE ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ.- VOCAL
REG. FERNANDO ARRIERO GUTIÉRREZ.- VOCAL
SÍNDICO ALBERTO URIBE CAMACHO.- VOCAL
REG. JAIME HUMBERTO PULIDO GONZÁLEZ.- PRESIDENTE
REG. SERGIO ÁNGEL MACÍAS.- VOCAL

ASOCIACION DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO EL PALOMAR A.C.
AV. PASEO DEL PALOMAR S/N TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JAL. C.P. 45640
TEL. (0133) 3684 1196 VIGILANCIA 3684 1068

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL. A 14 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Arq. Jorge G. García Juárez
Director General de Ordenamiento Territorial
PRESENTE :

por medio del presente le envío un cordial saludo y al mismo tiempo atendiendo la consulta pública de los planes parciales de desarrollo de este municipio, me permito solicitar a usted considere la totalidad de la superficie de mi predio que es de 11.67.90 Has. Con la clasificación de suelo H4 como aparece en el programa municipal de desarrollo urbano con la clasificación RU-MP/H4 y en la cual esta considerada el 60% de la superficie como se puede apreciar en la imagen adjunta al presente.

Sin más por el presente, quedo de usted para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE

0002611

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, MEXICO.

RECIBIDO

15 SET. 2011

Dirección General de Ordenamiento Territorial

Por CSTV Hora 10:40

55

54

Toluquilla, Mpio. de Tlaquepaque, Jalisco, a 14 de Septiembre de 2011.

H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Lic. Ismael del Toro Castro
Secretario General

0002603

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.

RECIBIDO

14 SET. 2011

P R E S E N T E :

ASUNTO :

CONSULTA PÚBLICA DE 17 PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO
SOLICITUD DE PARTICIPACION CIUDADANA

Dirección General de Ordenamiento Territorial
Por CASTV Hora 14:55

Por medio de la presente y de la manera más atenta, yo, _____, solicito el cambio de uso de suelo actual de mi propiedad, la cual se indica a continuación:

Ubicación del Predio en el plano Municipal :
Distrito 14, Santa Fé.

(Aproximadamente a 800 m. al Suroeste de la avenida Adolf F. Horn sobre la vía de ferrocarril Guadalajara - Colima, del lado Sureste y rodeado por la Unidad Habitacional Real del Valle)

Clasificación Actual del Uso de Suelo :

- Área Urbanizada de Urbanización Progresiva (AU-UP-26)
- Habitacional Densidad Alta (H4-18)
- Área de Restricción por paso de Instalaciones Ferroviarias (RI - 40 metros (20 metros al Eje de la Vialidad) FR)
- Dictaminado como : Uso Informativo

PLANTEAMIENTO :

La idea principal para aprovechar al máximo el uso de suelo, es fomentar inversiones del tipo empresarial, comercial y/o de servicios, lo cual generará fuentes de trabajo, así como crear nuevas infraestructuras y beneficiar al Área Urbanizada, a la vez de tener en cuenta el evitar alguna afectación negativa a la comunidad.

Lo anterior es, atendiendo a los diferentes tipos de inversión que sean factibles de atraer para llevar a cabo los fines anteriormente expuestos.

Tomando en cuenta el próximo paso de la Línea 3 del tren ligero, el terreno queda a la vista del público que lo utilice, asimismo la proximidad de la Estación San Lázaro (proyectada más ó menos en la entrada de Real del Valle) a 160 m. aproximadamente de la propiedad.

Los centros de trabajo, comercios ó servicios que pudieran establecerse ahí, quedarían al alcance de la comunidad perteneciente a la zona y la que viene fuera de ella, ya que hay compatibilidad con los Corredores Comerciales considerados a 1,500 m. aprox. Al Suroeste de la Avenida Adolf F. Horn y en la misma dirección del predio en cuestión (RU-MP 17/CS-D 16), (RU-MP 16/CS-D 15).

En base a esto, el Propósito es captar la atención de dichos inversionistas, entre los cuales están los siguientes rubros: Núcleo Médico de Diagnóstico y/o Sanatorio, Oficinas Corporativas, Centros de Operación (Paquetería, Distribuidora de Refacciones, etc.), Almacenes, Ensambladoras de

Componentes Electrónicos, Talleres de y Mantenimiento Mecánico con Autobaño y Refacciones, Canchas de Fut-bol Rápido, Hotel ó Casa de Huéspedes Empresarial, Escuela Privada nivel Bachillerato, Computación y/ó Idiomas, Centro Financiero, Aseguradoras y/ó Bancos. Se ha tenido en cuenta el uso de Suelo Compatible.

Queda claro que los ramos mencionados son los objetivos a atraer por reunir las siguientes características como:

- Centros de Trabajo
- Solvencia Económica y Financiera
- Complementación de Infraestructura
- Servicios Diversos a la Comunidad
- Bajo Impacto a la Zona Habitacional
- Captación de Recursos

Expuesto lo anterior, la meta es buscar, ofertar y conseguir a dichos inversionistas, los cuales también querrán saber las condiciones a las que pudieran estar sujetos y la Rentabilidad de su posible inversión, ya que nó lo harían al haber restricciones para su propio desarrollo y el de la Comunidad.

Habiendo planteado las condiciones prevalecientes sobres el Dictamen para Uso Informativo de la propiedad, hago notar que el dictamen de Uso Informativo del año pasado era mixto y ahora ha cambiado, limitando la posibilidad de continuar con los proyectos anteriormente expuestos.

Por último y de la manera más atenta, solicito a usted el cambio del uso de suelo a Comercio y Servicios Distrital (CS-D), con el fin de impulsar lo expresado anteriormente y poder contribuir y ser parte de este desarrollo para la Comunidad.

Agradeciendo de antemano la atención que se sirvan prestar a la presente, esperamos su amable respuesta a los teléfonos ó por escrito a la siguiente dirección:

Quedando muy atentamente de ustedes :

Nota :

Se anexa imagen impresa del predio familiar.

c.c.p. : **Ing. Enrique Alfaro Ramírez.**

Presidente Municipal

c.c.p. : **Arq. Jorge G. García Juárez**

Director de Ordenamiento Territorial