

Acuerdo de Publicación.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco al día 16 dieciséis del mes de Agosto del año 2010 dos mil diez.

Visto lo resuelto por el punto de acuerdo número 169/2010 tomado en la sesión ordinaria del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 10 diez de Agosto del año 2010 dos mil diez, en cumplimiento al mismo se dicta el presente acuerdo, y:

RESULTANDO

I.- El día 14 de Diciembre del año 2006 fue publicado el Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII).

II.- Posteriormente, el día 11 de Noviembre del año 2008 se publicó la primera modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" en el propio órgano de divulgación municipal (volumen II, publicación XV).

III.- Por acuerdo de fecha 03 de Agosto del año 2010, emitido por el Arquitecto Jorge G. García Juárez, en su carácter de Director General de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y dependencia técnica en materia de desarrollo urbano, tramitó y autorizó una nueva modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", informando al Pleno del Ayuntamiento de dichas modificaciones y solicitando su publicación el día 13 de Agosto del año 2010, mediante oficio DGOT/DCUS 0443/2010, presentado ante la Secretaría General del este H. Ayuntamiento.

IV.- El Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reunido en sesión ordinaria el día 05 de Agosto del año en curso, turnó la petición descrita en el punto anterior a la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, mediante el punto de acuerdo número 161/2010.

V.- Finalmente, en sesión ordinaria del Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, celebrada el día 10 diez de Agosto del año 2010 dos mil diez, dentro del punto 5.1 del orden del día, se puso a consideración del máximo órgano de gobierno municipal el dictamen formulado por la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano por le que se propone la autorizar la modificación del Plan Parcial de

Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja", el cual fue aprobado como el punto de acuerdo 169/2010 siguiente:

"PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Por los antecedentes, consideraciones, fundamentos y aspectos valorados en el cuerpo del presente dictamen, y los documentos anexos al mismo y con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el Municipio, porque se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, considerando la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento, y se acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar estos destinos, en beneficio de la población, el **Ayuntamiento aprueba y autoriza** la propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión para destinos de la acción urbanística denominada: 'Residencial Alta Loma' hoy 'Residencial La Rioja', presentada por la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., quedando estrictamente sujeta a los siguientes términos:

a) Se aprueba, **la permuta** de la superficie de **20,722.40 m²** (**32.45%** del total de las áreas de cesión) correspondientes a las áreas de cesión para equipamiento identificadas en el texto y planos de estrategia E-2 y E-4 del Plan Parcial de Urbanización denominado 'Residencial Alta Loma' hoy "Residencial La Rioja" (publicado en la Gaceta Municipal Volumen II - Publicación XV, de fecha 11 de noviembre de 2008), como:

ACD-17 EV-V15 (sup 7,610.22 m²);
ACD-19 EV-V17 (sup 6,648.94 m²); y
ACD-20 EV-V18 (sup 6,463.24 m²)

Permaneciendo dentro del desarrollo 'Residencial Alta Loma' hoy "Residencial La Rioja" la superficie de **43,121.15 m²** (**67.55%**) de áreas de cesión para equipamiento

b) Como equivalentes a la superficie de las áreas de cesión para destinos y su equipamiento que se autorizan permutar, la empresa INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V., deberá **aportar** al Ayuntamiento:

1. Predio con superficie de **24,545.00 m²**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la cabecera municipal al costado norte del par vial prolongación Porfirio Díaz (carretera Tlajomulco-San Sebastián) (VC-1 VP-4) dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-1 'Tlajomulco', mismo que tiene una clasificación como de

Dependencia:

Número:

Asunto:

reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como mixto distrital (MD) y habitacional (H);

2. Predio con superficie de **20,000.00** m², con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y de localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la Delegación de Cajititlán al costado sur del camino paralelo a la carretera Cajititlán-Cuexcomatitlán vialidad principal (VP-1) dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-7 'Cajititlán', mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H); y

3. La aportación de equipamiento urbano realizando obra por la cantidad de **\$6'500,000.00** (seis millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio.

4. Para concluir la permuta que se autoriza en el presente resolutivo, la empresa **INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V.**, deberá aportar los predios y la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento por el monto determinado y el Ayuntamiento aceptar su recepción.

5. La empresa **INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V.**, podrá continuar con el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta propuesta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que proponga y acepte el Ayuntamiento como equivalente.

SEGUNDO.- Por efecto de lo determinado en el punto de acuerdo que antecede, el Ayuntamiento aprueba y autoriza la modificación al Plan Parcial de Urbanización denominado 'Residencial Alta Loma' hoy 'Residencial La Rioja', pedida por la empresa **INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V.**, en los términos del documento que se encuentra anexo al presente dictamen, así mismo, se dispone su publicación y registro. Exención

En virtud de lo anterior, remítase al C. Presidente Municipal en documento que contiene la modificación autorizada del Plan Parcial de Urbanización denominado 'Residencial Alta Loma' hoy 'Residencial La Rioja', para que realice su publicación y promueva su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en la fracción V del artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en este acto, el

Ayuntamiento determina destinar, los predios descritos en los numerales 1 y 2 del inciso b) del punto de acuerdo primero, para obras de equipamiento urbano en los rubros de **educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales** o como **espacios recreativos** y una vez concluida la permuta en los términos del presente resolutivo, los inmuebles citados, se integrarán al Patrimonio Municipal, con la clasificación y registro de Bienes del Dominio Público del Municipio.

CUARTO.- Para dar cumplimiento a lo descrito en el numeral 3 del inciso b) del punto de acuerdo primero, el Ayuntamiento aprueba y autoriza el proyecto de Convenio, que se anexa al presente Dictamen, para la ejecución de la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento a través de la Presidencia Municipal en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Dirección General de Obras Públicas.

Por lo anterior, El Ayuntamiento autoriza al C. Presidente Municipal e instruye a los CC Síndico, Secretario General, Director General de Ordenamiento Territorial y Director General de Obras Públicas de este Ayuntamiento, para que, dentro de los treinta días naturales posteriores contados a partir de la fecha de notificación del presente resolutivo, celebren, a nombre y representación del Ayuntamiento, con la empresa **INMUEBLES SELECTOS G, S.A. de C.V.**, el respectivo Convenio para la aportación del equipamiento en los términos de lo dispuesto el numeral 3 inciso b) del punto de acuerdo primero."

CONSIDERANDO

I.- El suscrito Ingeniero **ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ**, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en compañía del Licenciado **ISMAEL DEL TORO CASTRO**, Secretario General del Ayuntamiento, me encuentro facultado para promulgar y ordenar que se publiquen los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general dentro de la jurisdicción municipal, cumplirlos y hacerlos cumplir, así como realizar la publicación de los distintos instrumentos de planeación urbana de competencia municipal, en particular, para el caso que nos ocupa, las modificaciones a los planes parciales de urbanización aprobados y promover su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, según lo dispuesto por los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 fracción II y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 42 fracciones IV y V, 47 fracciones I y V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 12 fracción IV, 13 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco aplicable

al presente caso en términos del artículo noveno transitorio del Código Urbano del Estado de Jalisco; 3, 36 fracciones IV, V y VII, y 45 fracción XIII del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del 2010; 2 fracción II, 13 fracción XVII y 14 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 3, 4 fracción II, 6 fracción VIII, 9 y 10 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II.- Que el punto de acuerdo 169/2010 del Pleno del Ayuntamiento, particularmente en su parte SEGUNDA, contiene un decreto que aprueba y autoriza la segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" publicado en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII) junto con su primera modificación publicada en el propio órgano de divulgación municipal del día 11 de Noviembre del año 2008 (volumen II, publicación XV); instrumento de planeación urbana de nivel municipal que debe ser publicado en forma abreviada por el suscrito en el órgano de difusión del Ayuntamiento, en los diarios de mayor circulación de la localidad, en los estrados de la Presidencia Municipal, en las Delegaciones y Agencias Municipales, en el término de veinte días siguientes a su autorización, así como debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fundamento en los artículos 42 fracción III, inciso a) y último párrafo, 46, 47 fracción II y 119 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, aplicable al presente caso, en virtud de que Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" fue autorizado originalmente durante la vigencia de la misma y con relación directa con el artículo noveno transitorio del Código Urbano del Estado de Jalisco; sin que se advierta violación alguna al orden jurídico vigente.

III.- Que el decreto que aprueba y autoriza la segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" publicado en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII) junto con su primera modificación publicada en el propio órgano de divulgación municipal del día 11 de Noviembre del año 2008 (volumen II, publicación XV), y el dictamen propuesto por la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, además de ser publicado en la Gaceta Municipal, se considera como información fundamental que también debe de ser publicado en la página de Internet del Gobierno Municipal, con base en los artículos 6 fracción II, 8, 13 fracciones I y XXVII, 17 fracción II de la Ley de Transparencia e Información Pública del Estado de Jalisco, y 15 del

Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
razón por la cual se dicta el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Con sustento en los fundamentos y motivos expresados en el cuerpo del presente acuerdo se ordena imprimir y publicar en la Gaceta Municipal, los diarios de mayor circulación en la localidad, en los estrados de la Presidencia Municipal, en las Delegaciones y Agencias Municipales, la segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" publicado en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII) junto con su primera modificación publicada en el propio órgano de divulgación municipal del día 11 de Noviembre del año 2008 (volumen II, publicación XV), dentro de los siguientes veinte días a su aprobación.

SEGUNDO.- Se ordena la publicación la segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" publicado en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII) junto con su primera modificación publicada en el propio órgano de divulgación municipal del día 11 de Noviembre del año 2008 (volumen II, publicación XV), en la página de Internet del Gobierno Municipal, así como su dictamen propuesto por la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Se instruye al Coordinador de Delegaciones y Agencias Municipales a efecto de que auxilie al Secretario General en la publicación ordenada en los domicilios de las Delegaciones y Agencias Municipales para levantarse la certificación respectiva.

CUARTO.- Una vez que se lleve a cabo la publicación de la Gaceta Municipal respectiva, se ordena remitir un tanto de la misma al H. Congreso del Estado de Jalisco para su compendio en la biblioteca del Poder Legislativo, así como a la Procuraduría de Desarrollo Urbano de la Entidad.

QUINTO.- Se faculta al Secretario General del Ayuntamiento para que lleve a cabo los trámites necesarios para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja" publicado en la Gaceta Municipal de fecha 14 de Diciembre del año 2006 (volumen III, publicación LXXXVII) junto con su primera modificación publicada en

Dependencia:

Número:

Asunto:

el propio órgano de divulgación municipal del día 11 de Noviembre del año 2008 (volumen II, publicación XV).

SEXO.- Notifíquese mediante oficio el presente acuerdo al Secretario General del Congreso del Estado de Jalisco, al Procurador de Desarrollo Urbano su conocimiento y los efectos legales a que haya lugar

SÉTIMO.- Notifíquese mediante oficio el presente acuerdo al Tesorero Municipal, al Director General de Ordenamiento Territorial y al Coordinador de Delegaciones y Agencias Municipales para su conocimiento, debido cumplimiento y los efectos legales a que haya lugar.

Así lo resolvió y firma el Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Ingeniero ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ, en compañía del Licenciado ISMAEL DEL TORO CASTRO, Secretario General del Ayuntamiento con efectos de refrendo con fundamento en lo dispuesto por el artículo 44 fracción IV del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del 27 de Enero del año 2010.



ING. ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ.

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO,
DE ZÚÑIGA, JAL.
PRESIDENCIA



LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.

Secretario General del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.



MUNICIPIO DE TLAJOMULCO
DE ZÚÑIGA, JAL.
SECRETARIA GENERAL

"Año del Bicentenario del Inicio del Movimiento de Independencia Nacional y del Centenario del Inicio de la Revolución Mexicana"

*obo/jlpp

Inmuebles Selectos G, S.A. de C.V.

SEGUNDA MODIFICACION
Versión Abreviada

**PLAN PARCIAL
DE
URBANIZACIÓN**

“RESIDENCIAL ALTA LOMA”
hoy
“RESIDENCIAL LA RIOJA”

TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO

I. ENUNCIADO DEL PLAN, DATOS GENERALES DEL PROYECTO Y DISPOSICIONES GENERALES.

I.1 Enunciado del Plan:

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA" (Segunda Modificación)

I.2 Datos Generales del Proyecto:

I.2.1. ... al I.2.8 ...

1.3. Disposiciones Generales.

...

I.3.1. Definiciones conceptuales.

(párrafo) ...

(viñetas) 1 ... a la 28 ...

- **Versión Abreviada Original:** La versión abreviada del Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA", publicada en la Gaceta Municipal (órgano oficial de divulgación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco) de fecha 15 de diciembre de 2006 Volumen III - Publicación LXXXVII;
- **Primera Modificación a la Versión Abreviada Original:** La versión abreviada del Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA", modificado por acuerdo de la Dependencia Técnica Municipal (Dirección de Planeación, Desarrollo Urbano y Servicios Públicos) el 15 de octubre de 2008 y publicado en la Gaceta Municipal (órgano oficial de divulgación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco) Volumen II - Publicación XV de fecha 11 de noviembre de 2008;
- **Segunda Modificación a la Versión Abreviada Original:** El presente documento que contiene la Segunda Modificación la Versión Abreviada Original del Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA", cuya elaboración es necesaria para efectos de la publicación prevista en el artículo 45 fracción III de la Ley Estatal;
- Para efectos del texto de del Documento Técnico y la Versión Abreviada Original, se entenderá como "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA", todas las referencias que en los mismo se hagan a "RESIDENCIAL ALTA LOMA";

- **Ayuntamiento:** El H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- **El Urbanizador:** La empresa denominada: Inmuebles Selectos G, S.A. de C.V.

II. FUNDAMENTACION JURÍDICA.

II.1. ... al II.11. ...

II.12. La segunda modificación al Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA", se encuentra ajustada a los preceptos de la legislación urbanística local aplicable, así como al conjunto de normas técnicas y procedimientos para formular la planeación y de control de la urbanización y de la edificación establecidos en el Reglamento de Zonificación y tiene soporte jurídico en lo dispuesto en los artículos 117 fracción IV, 118 fracción VIII, 119 fracción III y 121 párrafo primero de la Ley Estatal, que textualmente dicen:

"Artículo 117.- Los programas y planes previstos en el artículo 43 que antecede podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se acredite uno o más de los siguientes motivos o causas:

...
IV. Se presente una variación substancial en los supuestos que le dieron origen; ...".

"Artículo 118.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan por:

...
VIII. Los titulares de predios y fincas comprendidas en el ámbito de aplicación del programa o plan que se propone modificar o cancelar; ...".

"Artículo 119.- El procedimiento para modificar o cancelar un programa o plan, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

...
III. Los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro; ...".

"Artículo 121.- Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa o plan, los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo. ...".

Así mismo, se fundamenta en el **ACUERDO** expedido por la Dependencia Técnica Municipal (Dirección General de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco), a través del Oficio de fecha 03 de agosto de 2010, que **AUTORIZA** la segunda **MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO: "RESIDENCIAL ALTA LOMA" HOY "RESIDENCIAL LA RIOJA"** y a sus anexos gráficos (Planos de Estrategia) E-1, E-2, E-3 y E-4, publicado en la Gaceta Municipal (órgano oficial de divulgación del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco) Volumen III - Publicación LXXXVII de fecha 15 de diciembre de 2006 y Volumen II - Publicación XV de fecha 11 de noviembre de 2008.

De la misma forma se fundamenta en el **ACUERDO** del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, emitido en el desahogo del punto V numeral 1 del Orden del Día de la sesión de fecha 10 de agosto de 2010, mediante el cual aprobó la modificación al Plan Parcial y dispuso su publicación y registro.

III. REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA.

(párrafo) ...

III.1. ... al III.5. ...

IV. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS QUE SE PERSIGUEN.

(párrafo) ...

IV.1. ... al IV.3. ...

IV.4. Objetivos de la Segunda Modificación:

- Los cambios planteados en el presente documento, se formulan como sustento técnico y legal para modificar parcialmente el Documento Técnico, la Versión Abreviada Original y la Primera Modificación la Versión Abreviada Original, para los efectos de las relaciones de propiedad y formas de edificar en el área de aplicación;
- Motiva y autoriza la propuesta de permuta parcial de las áreas de cesión para destinos, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de la Ley Estatal, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos; y

- Autoriza la subdivisión o lotificación de los predios que ocuparan las áreas de cesión que se permutan, individualizando los lotes resultantes con la determinación de los usos que les corresponda.

V. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

V.1. ... al V.2. ...

VI. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. ...

(párrafo) ...

SE APRUEBA COMO ELEMENTOS DE ZONIFICACIÓN URBANA:

(viñetas) 1 ... a la 3 ...

La clasificación de áreas y la determinación de usos y destinos específicos, establecidas en los planos E-1, E-2, E-3 y E-4 del anexo grafico del presente instrumento y descritas en los siguientes subapartados, son las normas de zonificación urbana, en relación con el área de aplicación, que en la misma se especifican y se autorizan con los efectos de la determinación que define la fracción XXIV del artículo 6 de la Ley Estatal.

VI.2. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS:

...

VI.2.1. ... al VI.2.3. ...

VI.3. DETERMINACIÓN DE ZONAS Y UTILIZACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO:

(párrafo primero) ...

(párrafo segundo) ...

Las zonas secundarias y sus claves que las identifican, determinadas en el presente Plan Parcial, son las siguientes:

VI.3.1. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media (H3-H).

Comprende una superficie de **205,112.42 m²**, en treinta y una zonas indicadas en el plano de estrategia E-2, que a continuación se describen:

- H3-H 01 con superficie de **3,037.77 m²** ...
- H3-H 02 con superficie de **11,029.24 m²** ...
- H3-H 03 con superficie de **5,026.28 m²** ...
- H3-H 04 con superficie de **6,117.85 m²** ...
- H3-H 05 con superficie de **3,081.77 m²** ...
- H3-H 06 con superficie de **1,967.41 m²** ...
- H3-H 07 con superficie de **5,841.46 m²** ...
- H3-H 09 con superficie de **10,196.17 m²** ...
- H3-H 10 con superficie de **17,650.80 m²** ...
- H3-H 11 con superficie de **5,437.04 m²** ...
- H3-H 12 con superficie de **6,507.53 m²**...
- H3-H 13 con superficie de **4,481.89 m²** ...
- H3-H 14 con superficie de **4,264.85 m²** ...
- H3-H 15 con superficie de **5,836.30 m²** ...

H3-H 16 con superficie de 6,894.05 m2 ...

H3-H 17 con superficie de 8,299.59 m2 ...

H3-H 18 con superficie de 2,146.04 m2 ...

H3-H 19 con superficie de 11,444.19 m2 ...

H3-H 20 con superficie de 6,724.18 m2 ...

H3-H 21 con superficie de 1,398.54 m2 ...

H3-H 22 con superficie de 8,391.68 m2 ...

H3-H 22-A con superficie de 7,265.63 m2 ...

H3-H 23 con superficie de 13,717.44 m2 ...

H3-H 24 con superficie de 6,653.13 m2 ...

H3-H 25 con superficie de 4,258.03 m2 ...

H3-H 26 con superficie de 5,828.22 m2 ...

H3-H 27 con superficie de 3,282.89 m2 ...

H3-H 28 con superficie de 7,619.22 m2 y las siguientes medidas y linderos:

AL NOROESTE: En 312.91 trescientos doce metros noventa y un centímetros colinda con limite de propiedad.

AL SURESTE: En línea curva al suroeste en 24.27 veinticuatro metros veintisiete centímetros, continúa en 29.24 veintinueve metros veinticuatro centímetros, continúa en línea curva en 24.45 veinticuatro metros cuarenta y cinco centímetros

continúa en línea curva al noroeste en 23.05 veintitrés metros cinco centímetros, continúa en 24.93 veinticuatro metros noventa y tres centímetros, continúa al suroeste en 195.15 ciento noventa y cinco metros quince centímetros colinda con la calle Pradillos.

AL NORESTE: En 26.64 veintiséis metros sesenta y cuatro centímetros colinda con área de cesión número 15 quince.

AL SUROESTE: En 23.43 veintitrés metros cuarenta y tres centímetros colinda con la manzana 21 veintiuno.

H3-H 29 con superficie de **6,648.94** m² y las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE: En 76.80 setenta y seis metros ochenta centímetros colinda con las manzanas 24 veinticuatro y 25 veinticinco y la calle Zarzosa.

AL SUROESTE: En línea curva al noroeste en 7.08 siete metros ocho centímetros, continúa al noroeste en 12.84 doce metros ochenta y cuatro centímetros continúa en línea curva al noroeste en 2.14 dos metros catorce centímetros, continúa en 69.62 sesenta y nueve metros sesenta y dos centímetros colinda con Canal de Agua.

AL SURESTE: En 80.23 ochenta metros veintitrés centímetros colinda con límite de propiedad.

AL NOROESTE: En línea curva al noreste en 45.24 cuarenta y cinco metros veinticuatro centímetros, continúa al noreste en 36.34 treinta y seis metros treinta y cuatro centímetros colinda con la calle Quintanar de Rioja.

H3-H 30 con superficie de **6,463.54** m² y las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE: En 112.30 ciento doce metros treinta centímetros, dobla en línea curva al sur en 52.01 cincuenta y dos metros un centímetro, continúa al sur en 10.59 diez metros cincuenta y nueve centímetros, dobla en línea curva al sureste en 41.83 cuarenta y un metros ochenta y tres centímetros, continúa al sureste en 64.15 sesenta y cuatro metros quince centímetros colinda con la manzana 26 veintiséis.

AL SUROESTE: En 65.94 sesenta y cinco metros noventa y cuatro centímetros, dobla en línea curva al norte en 62.05

sesenta y dos metros cinco centímetros, continúa al norte en 10.59 diez metros cincuenta y nueve centímetros, dobla en línea curva al noroeste en 41.06 cuarenta y un metros seis centímetros, continúa al noroeste en 115.83 ciento quince metros ochenta y tres centímetros, dobla en línea curva al norte en 9.97 nueve metros noventa y siete centímetros colinda con canal.

AL SURESTE: En 13.64 trece metros sesenta y cuatro centímetros, continúa en 8.52 ocho metros cincuenta y dos centímetros colinda con la calle Quintanar de Rioja.

AL NOROESTE: En 22.73 veintidós metros setenta y tres centímetros colinda con límite de propiedad.

VI.3.2. Zonas de uso habitacional plurifamiliar vertical densidad media (H3-V).

...

VI.3.3. Zona de Uso Comercial Central intensidad media (CC-3).

...

VI.3.4. Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos (EV).

...

VI.3.4.I. Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales (EV-V).

Comprende una superficie de **40,000.11** m², en diecinueve zonas indicadas en el plano de estrategia E-2 del anexo grafico, que a continuación se describen:

EV-V 01 Polígono...

EV-V 02 Polígono ...

EV-V 03 Polígono ...

EV-V 04 Polígono ...

EV-V 05 Polígono ...

EV-V 06 Polígono ...

EV-V 07 Polígono ...

EV-V 08 Polígono ...

EV-V 09 Polígono ...

EV-V 10 Polígono ...

EV-V 11 Polígono ...

EV-V 12 Polígono ...

EV-V 13 Polígono ...

EV-V 14 Polígono ...

(EV-V 15 Se elimina por permuta)

EV-V 16 Polígono ...

(EV-V 17 se elimina por permuta)

(EV-V 18 se elimina por permuta)

EV-V 19 Polígono ...

EV-V 20 Polígono ...

EV-V 21 Polígono ...

EV-V 22 Polígono ...

**VI.3.4.2 Zonas de Uso para Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
Distritales (EV-D).**

...

**VI.3.5. Zonas de Uso para Instalaciones Especiales e Infraestructura
Urbana (IN-U).**

...

**VI.4. Lineamientos para el control de la edificación por cada tipo de
zona.**

VI.4.1 ... al VI.4.4. ...

VII. REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

(párrafo) ...

VII.1. ... al VII.4.3. ...

VII.5. Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos.

(párrafo) primero ... al quinto ...

VII.5.1. Cesiones para equipamiento.

(párrafo) primero ... al cuarto ...

Si se suma la superficie generada de las áreas de cesión de las zonas habitacionales y las zonas comerciales ($59,234.16 \text{ m}^2 + 4,600.13 \text{ m}^2 = 63,834.28 \text{ m}^2$) la superficie de áreas de cesión de la acción urbanística denominada "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial la Rioja", requeridas por disposición del Reglamento de Zonificación es de **63,834.28 m²**.

La superficie de áreas de cesión para equipamiento que se determina para la acción urbanística denominada "Residencial Alta Loma" hoy "Residencial la Rioja" que promueve el Plan Parcial, es de **63,843.55 m²**, mismas que se identifican, describen y delimitan en el texto y anexos gráficos (planos de

11

estrategia) E-2 y E-4 de la Primera Modificación a la Versión Abreviada Original.

VII.5.1.1. Propuesta de permuta parcial de las áreas de las áreas de cesión para equipamiento.

A fin de proporcionar al Gobierno Municipal un instrumento efectivo que le permita promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos, en la Ley Estatal, se establecen los supuestos cuando el Urbanizador tiene derecho a proponer, y el Ayuntamiento está en condiciones legales de aceptar, propuestas de permuta de las áreas de cesión para destinos. Con ello, la legislación busca evitar saturación de destinos en áreas o zonas con mejor desarrollo de los centros de población.

Al precisar los supuestos, condiciones y procedimientos para realizar las permutas de áreas de cesión para destinos, la Ley Estatal reitera la confianza a los Ayuntamientos, en el sentido de que tienen el conocimiento de las necesidades de la realidad económica y social de su población, lo cual les permite otorgar la prioridad que corresponde a la atención de las necesidades de infraestructura y equipamiento, a fin de mejorar el nivel de vida de la población en general.

En efecto, la Ley Estatal y el Reglamento de Zonificación disponen las bases y los principios generales conforme a los cuales se debe efectuar las permutas de las áreas de cesión para destinos y su correspondiente equipamiento.

A las razones antes señaladas responde lo dispuesto en los artículos 12 fracción XXV, 93 fracción VI, 94 fracción VIII inciso g), 132 fracción XI incisos f) y g), 251 fracciones I inciso b), III, V, VII y VIII de la Ley Estatal; y 136 fracción IV último párrafo del Reglamento de Zonificación.

Con fundamento en lo anterior y con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el Municipio, se **propone la permuta** de la superficie de **20,722.40 m²** (32.45% del total de las áreas de cesión) correspondientes a las áreas de cesión para equipamiento identificadas en el texto y anexos gráficos (planos de estrategia E-2 y E-4) de la Primera Modificación a la Versión Abreviada Original como: **ACD-17** EV-V15 (sup 7,610.22 m²), **ACD-19** EV-V17 (sup 6,648.94 m²) y **ACD-20** EV-V18 (sup 6,463.24 m²).

Por las áreas de cesión antes citadas, el urbanizador **propone aportar** al Ayuntamiento a título gratuito, libre de gravamen y sin reserva ni limitación de dominio, los siguientes inmuebles:

a) Predio de figura regular con superficie de **24,545.00 m²**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la cabecera municipal al costado norte del par vial prolongación Porfirio Díaz (carretera Tlajomulco–San Sebastián) (VC-1 VP-4) dentro del área de aplicación de Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-1 “Tlajomulco”, mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como mixto distrital (MD) y habitacional (H).

Predio que por sus dimensiones, características y ubicación, acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar los destinos que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez, que la adquisición del mismo, garantiza la construcción de los equipamientos de nivel central en los rubros de educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales o como espacios recreativos (según lo determine el Ayuntamiento), que permitiría consolidar la función de Tlajomulco como Cabecera del Municipio, conforme se establece en las acciones propuestas en el PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITO URBANO TLAJ-1 “TLAJOMULCO” (acción 2.3. y 5).

b) Predio de figura regular con superficie de **20,000.00 m²**, con las medidas y linderos que se describen en el Plano (levantamiento topográfico y localización) que obra en el archivo de la Dependencia Municipal, ubicado en la Delegación de Cajititlán al costado sur del camino paralelo a la carretera Cajititlán–Cuexcomatitlán vialidad principal (VP-1) dentro del área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Distrito Urbano Tlaj-7 “Cajititlán”, mismo que tiene una clasificación como de reserva urbana (RU) con una determinación de zona o utilización específica del suelo como habitacional (H).

Predio que por sus dimensiones, características y ubicación, acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar y agrupar los destinos que se propone permutar en beneficio de la población, toda vez, que la adquisición del mismo, garantiza la construcción de los equipamientos en los rubros de educación, cultura, culto, salud o servicios institucionales o como espacios recreativos (según lo determine el Ayuntamiento), que permitiría consolidar el proyecto especial denominado “*Plan Integral para el Desarrollo de la Región de Cajititlán*” establecido en el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2010–2012 (sub-apartado 7.2.); y

c) La aportación de equipamiento urbano **realizando obra** por la cantidad de **\$6’500,000.00** (seis millones quinientos mil pesos) mediante convenio con el Ayuntamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura o el equipamiento urbano en el Municipio.

Inversión que acredita la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifica reubicar el equipamiento que se propone permutar en

beneficio de la población, toda vez, que la misma permitiría incrementar la infraestructura de movilidad, educativa o de servicios, conforme se menciona en el PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2010-2012 (subapartado 4.3. párrafo tercero).

Nota: Los predios descritos en los incisos a) y b) que anteceden se encuentra bajo el régimen jurídico de propiedad particular y debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Nota: El convenio que en su caso celebren el Urbanizador (inmuebles selectos G, S.A. de C.V.) y el Ayuntamiento para dar cumplimiento a lo descrito en el inciso c) que antecede, contendrá, entre otros: La autorización, ubicación, descripción, especificación, monto de la inversión y plazo de ejecución, de la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento que determine el Ayuntamiento.

Las áreas de cesión para destinos, que se propone permutar, se deducen atendiendo los criterios técnicos de dosificación previstos en el artículo 119 del Reglamento de Zonificación (ver cuadro 32 de dicho reglamento), conforme a lo establecido en el artículo 251 de la Ley Estatal, es decir, se considera la proporción de las áreas de cesión a permutar, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidad media como es la acción urbanística ("Residencial Alta Loma" hoy "Residencial La Rioja") que promueve el Plan Parcial, en razón de que permanecen dentro del desarrollo la superficie de **43,121.15 m²** (67.55% que por disposición reglamentaria genera) de áreas de cesión para equipamiento, que más adelante se describen e identifican, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.

Así mismo, se garantiza una equivalencia razonable de entre los bienes a permutar, porque se considera la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento, toda vez que se permutan las áreas de cesión a razón de **1 m²** (áreas de cesión) **X 2.13 m²** (predios propuestos como aportación por las áreas de cesión) mas la(s) obra(s) por el monto referido, y se observa la clasificación y uso de suelo de los bienes permutados (áreas de cesión y predios que se propone aportar) que es muy similar

Para concluir la permuta que se plantea en el presente instrumento, el urbanizador deberá aportar los predios y la(s) obra(s) de infraestructura o equipamiento (que determine el Ayuntamiento) propuestos y el Ayuntamiento aceptar su recepción.

El urbanizador podrá continuar con el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta propuesta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que proponga y acepte el Ayuntamiento como equivalente.

Por lo anterior, se **determina** como áreas cesión para destinos (cesiones para equipamiento) de la acción urbanística denominada "RESIDENCIAL ALTA LOMA" hoy "RESIDENCIAL LA RIOJA", las establecidas, identificadas y

delimitadas en los planos de estrategia E-2 y E-4 del anexo grafico del presente instrumento, las cuales se describen en el siguiente cuadro:

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS (Cesiones para equipamiento)		
Área de Cesión	Superficie	Destino
CS-1	100.09	IN-U 4
CS-2	338.78 m2	EV-V 1
CS-3	359.41 m2	EV-V 2
CS-4	2512.32. m2	EV-V 3
CS-5	1271.01 m2	EV-V 4
CS-6	1825.62 m2	EV-V 5
CS-7	2641.65 m2	EV-V 6
CS-8	66.96 m2	IU-N 1
CS-9	5401.37 m2	EV-V 7
CS-10	7126.57 m2	EV-V 8
CS-11	1421.67 m2	EV-V 10
CS-12	870.07 m2	EV-V 9
CS-13	905.27 m2	EV-V 11
CS-14	314.16 m2	EV-V 12
CS-15	3179.75 m2	EV-V 13 IN-U 3
CS-16	246.17 m2	EV-V 14
CS-17	<i>se permuta</i>	<i>se permuta</i>
CS-18	6137.98 m2	EV-V 16
CS-19	<i>se permuta</i>	<i>se permuta</i>
CS-20	<i>se permuta</i>	<i>se permuta</i>
CS-21	1524.10 m2	EV-V19
CS-22	486.67 m2	EV-V 20
CS-23	1876.43 m2	IN-U 2
CS-24	1072.75 m2	EV-V 21
CS-25	3442.05 m2	EV-V 22
TOTAL	43,121.15 M2	

(párrafo) primero ... al sexto ...

VII.5.2. Cesiones para vialidad.

...

VII.5.3. ...

VII.6. ...

VIII. PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

(párrafo) ...

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS.

Primera.- ... a la Séptima.- ...

Octava.- Al publicarse entrará en vigor la Segunda Modificación del **Plan Parcial de Urbanización denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA"** hoy **"RESIDENCIAL LA RIOJA"** y a sus anexos gráficos E-1, E-2, E-3 y E-4, quedando derogadas todas las disposiciones que se opongan al mismo y a sus normas de zonificación.

Por lo anterior y de conformidad a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 121 de la Ley Estatal, los predios, áreas o zonas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones, o bien quedarán desahfectados, a partir de la vigencia (publicación) del presente instrumento.

Novena.- En los términos de lo dispuesto en el artículo 47 fracción II de la Ley Estatal, la modificación del **Plan Parcial de Urbanización denominado: "RESIDENCIAL ALTA LOMA"** hoy **"RESIDENCIAL LA RIOJA"**, deberá ser inscrita dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad.

Decima.- Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizadas en el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización de la acción urbanística privada para la expansión urbana denominado: **"RESIDENCIAL ALTA LOMA"** hoy **"RESIDENCIAL LA RIOJA"**, dispondrán de un plazo de veinte días hábiles posteriores a la publicación en la "Gaceta Municipal" de las presentes modificaciones, para, en su caso, interponer los recursos de defensa previstos en el Título Séptimo, Capítulo I y V, y en lo dispuesto en los artículos 421, 422 y 427 de la Ley Estatal.

Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 10 de agosto de 2010

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
ALTA LOMA HOY "LA RIOJA"
 19471 - 10011143000



TIPOS DE ZONA

H3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	48,789.39
EV-1	ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMOVILES	20,112.72
EV-2	ESTACIONAMIENTO PARA MOTOCICLETAS	3,899.81
EV-3	ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	3,385.49
EV-4	ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS PESADOS	23,424.08
CA	CORRIENTES DE AGUA	6,771.13
EV-5	ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS PESADOS	18,203.32

UTILIZACION GENERAL DEL SUELO
 E2
 1:2000



