

Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

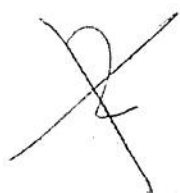
LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUVALCABA  
REPRESENTANTE LEGAL  
GIG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS, S.A. DE C.V.  
P R E S E N T E:

Con relación a la Acción Urbanística de tipo Privada denominada "PORTAL DEL VALLE", ETAPA 1, se emite el presente **DICTAMEN TECNICO** de:

**LICENCIA DE URBANIZACION Y AUTORIZACION  
DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION**

<b>NO. DE EXPEDIENTE:</b>	098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013
<b>USO APROBADO:</b>	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V) COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (CD-4)
<b>LOCALIZACION:</b>	PROLONGACION CONSTITUCION DE 1917 S/N ENTRE LAS CALLES PUENTE DE CALDERON Y CEREZA, EN LAS INMEDIACIONES DEL FRACCIONAMIENTO REVOLUCION Y COLONIA LAS HUERTAS.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS 55,388.70 m<sup>2</sup></b>	<b>SUPERFICIE A DESARROLLAR ETAPA 1: 35,422.99 m<sup>2</sup></b>
<b>PROPIETARIOS DEL PREDIO:</b>	CONSTRUTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS, S.A. DE C.V.
<b>DIRECTOR DE PROYECTO Y DE OBRA:</b>	ARQ. ERNESTO PANIAGUA GUERRA. REGISTRO: T-1519

Esta Dirección General de Obras Públicas una vez analizada la documentación que obra en los archivos de la dependencia, relativos a la acción urbanística en comento; así como revisado el proyecto presentado con la solicitud de autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización y Edificación simultánea; con fundamento en los artículos 27 tercer párrafo, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; a la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 1 fracciones I, II y III, artículo 4, artículo 5 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII, artículo 6, artículo 9 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, X, XII, XIII, XIV y XV, artículo 12 fracciones I, II, III, IV, V y VI, artículo 15, artículo 18, artículo 27, artículo 28, artículo 32, artículo 35 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, y XI, artículo 37; artículo 53, artículo 55 y artículo 56; a la Constitución Política del Estado de Jalisco artículo 80; del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sus artículos: 1, 2, 3, 4, 6, 10, 228, 229, 231, 237, 257, 258, 262, 263, 264, 267, 269 y 314; se emite la presente **AUTORIZACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION Y LICENCIA DE URBANIZACION**, para resolver la solicitud de fecha 30 de Abril del 2015, que presenta la empresa denominada "DPI, DISEÑO Y PLANEACION, S.A. DE C.V.", a través de su Promotora, la **ARQ. VERONICA OSORIO GANDARA**, relativa a la aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización y Licencia de Urbanización con Edificación Simultánea en el predio referido, en el que se pretende emplazar un Desarrollo Habitacional Plurifamiliar Vertical a las fracciones que resulten de aplicar el artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación para zonas H4-V, denominado "PORTAL DEL VALLE", ETAPA 1.





Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

### CONSIDERANDO:

I.- Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 284 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al recabar el dictamen de Trazo Usos y Destinos Específicos con No. de Expediente **098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013**, el cual resuelve compatible a los usos Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V), así como Comercio y Servicios Distritales Intensidad Alta (C/SD-4), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 1 Subdistrito Urbano 1-05 y 1-07.

II.- Que de conformidad a lo establecido en los **Artículos 247, 248, y 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al presentar, para tal efecto la siguiente documentación legal:

**\*Escritura Pública No. 35,389**, de fecha 26 de Julio del año 2007, ante la fe del Lic. Constancio Hernández Allende, Notario Público No. 14 del Municipio de Guadalajara, Jalisco mediante la cual "**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS, S.A. DE C.V.**", adquiere 5 fracciones, con una superficie de **58,599.97 m<sup>2</sup>**, a la empresa **GIG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, así mismo se fusionan con una sexta fracción dando un total de **61,536.15 m<sup>2</sup>** y rectificando su superficie **55,388.70 m<sup>2</sup>**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo los folios reales 2042208, 2042209, 2042211, 2042212, 2042213, 2216015, 2408326 y 2408326, de fecha 02 de Diciembre del 2008.

**\*Escritura Pública No. 75,627** de fecha 03 de Junio del 1988, ante la fe del Lic. Felipe Vázquez Aldana, Notario Público No. 28 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual, los señores ALFONSO MIGUEL, OMAR RAYMUNDO, ARMANDO, RAFAEL Y GUILLERMO, todos de apellidos GOMEZ FLORES, constituyen en este acto la Sociedad Mercantil, que se denominará "**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS**", denominación que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad con fecha 05 de Noviembre de 1988.

**\*Escritura Pública No. 3,474** de fecha 23 de Septiembre del 2004, ante la fe del Lic. Juan Jose Zepeda Rangel, Notario Público No. 3 del Municipio de Zapotlan el Grande, Jalisco, mediante la cual, se formaliza el cambio de razón social de la Sociedad Mercantil, que se denomina "**DYNA CAMIONES**", a la denominación que será "**INMOBILIARIA Y DESARROLLADORA DE TERRENOS GIG**", denominación que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad con No. de Folio Mercantil Electrónico 24469\*1 de fecha 25 de Octubre de 2004.

**\*Escritura Pública No. 4,330**, de fecha 18 de Abril del 2008, ante la fe del Lic. Juan Jose Zepeda Rangel, Notario Público No. 3 del Municipio de Zapotlan el Grande, Jalisco, mediante la cual "**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS, S.A. DE C.V.**" otorga al **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUBALCABA**, poderes General Judicial para pleitos y cobranzas, poder General para actos de Administración, poder General para actos de Dominio, poder para suscribir títulos de crédito.

**\*Escritura Pública No. 4,325**, de fecha 18 de Abril del 2008, ante la fe del Lic. Juan Jose Zepeda Rangel, Notario Público No. 3 del Municipio de Zapotlan el Grande, Jalisco, mediante la cual "**GIG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**" otorga al **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUBALCABA**, poderes General Judicial para pleitos y cobranzas, poder General para actos de Administración, poder General para actos de Dominio, poder para suscribir títulos de crédito.

III.- Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 257, del Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al presentar, el Proyecto Definitivo de Urbanización, que integro con los siguientes documentos:



Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

I.- Los Planos propios del Proyecto.

II.- Los Planos de Servicios (Proyecto de Ingenierías).

III.- Las especificaciones generales;

IV.- La documentación complementaria en su caso, consistente en la autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlan los diferentes servicios públicos, siendo estas últimas las siguientes:

\***OFICIO 335/2012**, de fecha 02 de Marzo del 2012, emitido por el **Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA)**, mediante el cual éste Organismo Considera Viable el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado.

\***OFICIO DPZMR-0341/2013**, de fecha 04 de Julio de 2013, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual este organismo, informa que está en posibilidades de suministrar el servicio al predio ubicado en la calle Constitución de 1917, colindando al /norte con la calle membrillo, en el Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.

\***OFICIO DDR-068/14**, de fecha 07 de Mayo de 2014, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual este organismo, informa los lineamientos para el derecho de vía de la línea de alta tensión que se encuentra dentro del predio, donde se emplazara el desarrollo.

IV.- Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 258 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a ésta disposición al adjuntar al Proyecto Definitivo de Urbanización los siguientes elementos:

\*Escrito de fecha 29 de Abril del 2015, mediante el cual el **ARQ. ERNESTO PANIAGUA GUERRA**, con No. de registro **T-1519**, en donde acepta el cargo de Director responsable de Proyecto y Obra de Urbanización, de conformidad con el Artículo 258 fracción I, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

\*Escrito de fecha 29 de Abril del 2015, mediante el cual el **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUVALCABA**, se compromete a cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el Calendario de Obras del Proyecto, de conformidad con el Artículo 258 fracción II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

\* Escrito de fecha 29 de Abril del 2015, mediante el cual el **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUVALCABA**, en donde acepta el monto de la garantía para responder por el correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del 20% del valor de las Obras de Urbanización, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, de conformidad con el Artículo 258 fracción III, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

\* Escrito de fecha 29 de Abril del 2015, mediante el cual el **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUVALCABA**, en el que acepta a partir de la recepción de las obras de urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos mediante una fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de 2 años, la cual solo será cancelada con la aprobación de la autoridad correspondiente, de conformidad con el Artículo 258 fracción IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

\* Escrito de fecha 29 de Abril del 2015, mediante el cual el **LIC. JOSE HUMBERTO DE JESUS COELLO RUVALCABA**, se compromete a hacer entregá al Municipio de los predios comprendidos en las Áreas de Cesión para Destinos, cuya propiedad le corresponde al municipio, de conformidad con el Artículo 258 fracción V, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.



Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

\***Recibo oficial número TOP 38476**, de fecha 25 de Agosto del 2015, por la cantidad de \$ 217,566.54, correspondiente al pago por la revisión, autorización para urbanizar y bitácora de obras de urbanización.

\***Recibo oficial número TOP 38473**, de fecha 25 de Agosto del 2015, por la cantidad de \$ 13,398.00, correspondiente al pago por la Licencia de cada lote o predio y Aprobación de subdivisión de lotes.

\***Recibo oficial número TOP 38471**, de fecha 25 de Agosto del 2015, por la cantidad de \$ 376,768.61, correspondiente al pago por el Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

**V.- Que el urbanizador integró a su expediente además:**

- \* Informe geotécnico y diseño de pavimento flexible, realizado por ingeniería aplicada al subsuelo.
- \* Presupuesto por \$ **12'558,953.67**, correspondiente a las obras de urbanización
- \* Calendario de Obras de Urbanización con un plazo de 24 meses.
- \* Identificaciones Oficiales.
- \* Memoria Descriptiva del Proyecto de Urbanización.

En virtud de los elementos expuestos, esta Dirección General considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "**PORTAL DEL VALLE**", ETAPA 1, cumple con los elementos básicos que determinan el Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación para su aprobación, por lo que se **AUTORIZA EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION Y LICENCIA DE URBANIZACION**, según se establece en los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Tómese para efectos de la presente Licencia de Urbanización a las empresas **GIG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. y CONSTRUTORA E INMOBILIARIA LAS MARGARITAS, S.A. DE C.V.**, como los urbanizadores.

**SEGUNDO:** Se nombra como director responsable de la obra al **ARQ. ERNESTO PANIAGUA GUERRA**, con No. de Registro T-1519.

**TERCERO:** De conformidad a lo establecido en los **Artículos 257, 258 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, se declara procedente la solicitud de Aprobación al Proyecto de Urbanización y Licencia de Urbanización, en virtud de que el urbanizador cumplió en tiempo y forma con lo señalado en los artículos en comento; por lo que se aprueba al urbanizador desarrollar la superficie de **35,422.99 m<sup>2</sup>**, en la jurisdicción municipal de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco. Por lo que deberá ejecutar las obras de urbanización con estricto apego a los lineamientos de carácter técnico emitidos para tal fin por las diferentes instancias, así como por las leyes y reglamentos vigentes en la materia los cuales constituyen el proyecto definitivo del desarrollo.

**CUARTO:** De conformidad a lo establecido en el **Artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el Urbanizador aportará, realizando las obras de la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

**QUINTO:** De conformidad a lo establecido en el **Artículo 229 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el urbanizador está obligado a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en caso contrario se aplicarán las medidas de seguridad y sanciones previstas en el mismo; así como otros ordenamientos aplicables cuando el Urbanizador incurra en violaciones al presente dictamen, así como al Proyecto Definitivo, a excepción de los casos previstos en el Artículo 269 de la Legislación en comento.



Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

**SEXTO:** De conformidad a lo establecido en el **Artículo 239** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, se autoriza al urbanizador llevar a cabo las obras de **Urbanización y Edificación simultáneas**, en el entendido de que deberá obtener las Licencias de Construcción Respectivas, Independientemente a la presente Licencia de Urbanización.

Cabe señalar que la edificación simultánea no le da autorización para habitar las viviendas, hasta no contar con el certificado de habitabilidad correspondiente.

**SEPTIMO:** De conformidad a lo establecido en el **Artículo 263** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el Urbanizador deberá apegarse al Calendario de Obras para la terminación total de las Obras de Urbanización, por lo que se otorgan **24 meses** para la terminación Total de estas.

**Asimismo en caso de requerir mayor tiempo para la terminación total de estas, deberá solicitarlo a la dependencia correspondiente y cubrir los derechos que señalen la Ley de Ingresos del Municipio de Tlaquepaque, Jalisco para el ejercicio del año Fiscal correspondiente.**

**OCTAVO:** Deberán de presentar un reporte quincenal firmado por el Director de Proyecto y de Obras de Urbanización del avance de obra así como memoria fotográfica (impresa y digitalizada). De igual forma las pruebas de laboratorio respecto al concreto empleado en la fabricación de los elementos viales; los cuales no deberán de ser menores en capacidad de resistencia en kilogramos por centímetro cuadrado a 150 para banquetas, 250 para guarniciones y 300 para el arroyo vehicular. Para la conformación de las vialidades deberá cumplir las conclusiones y recomendaciones indicadas en el REPORTE DE MECÁNICA DE SUELOS GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL.

**NOVENO:** El urbanizador, con base al **Artículo 265**, del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la expedición de la Licencia de Urbanización deberá presentar una fianza que será del orden del 20% del valor de las obras por un monto de **\$ 2'511,790.73** (Dos millones quinientos once mil setecientos noventa pesos 73/100 M.N.) para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que debe asumir para la realización de las mismas (a satisfacción de la dependencia) y que asegure las obligaciones que deba asumir en los términos del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**.

**La falta de cumplimiento a lo antes señalado motivara la cancelación inmediata de la licencia correspondiente, así como las demás sanciones que señale la legislación estatal y municipal en la materia.**

**DECIMO:** De conformidad a lo establecido en los **Artículos 245, 299 y 300** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el urbanizador, una vez concluidas las Obras de Urbanización deberán solicitar la Recepción de las mismas.

**DECIMO PRIMERO:** La clasificación del desarrollo de referencia será **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 1, Subdistrito Urbano TLQ 1-05 y TLQ 1-07; así mismo se le señala una **restricción frontal de 2.00** metros lineales y una **restricción posterior de 3.00** metros lineales, para las zonas habitacionales, **C.O.S. 0.8** y **C.U.S. 2.4** para las zonas H4-V y demás normas de control de la edificación estipulada en el **Artículo 60** del **Reglamento Estatal de Zonificación**.

Quedando como a continuación se especifica:

**Superficie total a desarrollar = 35,422.99 m<sup>2</sup>** (amparada para la presente Licencia)

**Número de Viviendas = 352 Viviendas.**



Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

RESUMEN GENERAL DE AREAS "PORTAL DEL VALLE", ETAPA 1.	
	SUPERFICIE
SUPERFICIE BRUTA DEL PREDIO	35,422.99 m <sup>2</sup>
RESTRICCION DE INSTALACIONES DE RIESGO (RI-RG)	1,004.64 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL PREDIO	34,418.35 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V)	10,547.20 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMERCIO DISTRITAL (CD-4)	416.94 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE AREAS COMUNES	4,859.82 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIALIDAD LOCAL	3,432.79 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE AREA DE ESTACIONAMIENTO	7,367.86 m <sup>2</sup>
AREAS DE CESION PARA DESTINOS (ACD)	3,372.67 m <sup>2</sup>
AREAS DE CESION PARA VIALIDAD (ACV)	4,421.07 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL PREDIO	34,418.35 m <sup>2</sup>

**DÉCIMO SEGUNDO:** Respecto a las Áreas de Cesión para Destinos de conformidad al Título Sexto, Capítulo V, Artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Urbanizador aportara las Áreas de Cesión para Destinos de la siguiente manera:

Para el caso en particular la superficie bruta del predio es de 35,422.99 m<sup>2</sup> de los cuales se restan una superficie de 1,004.64 m<sup>2</sup>, correspondientes al Área de Restricción por instalaciones de Riesgo (RI-RG), por lo que resulta una **superficie neta de 34,418.35 m<sup>2</sup>**.

Siendo entonces **34,418.35 m<sup>2</sup>** de los cuales:

- 34,001.41 m<sup>2</sup> son para uso habitacional los cuales generan **5,440.22 m<sup>2</sup>** de Áreas de Cesión para Destinos (34,001.41 m<sup>2</sup> x 16%).
- 416.94 m<sup>2</sup> son para uso comercial los cuales generan **54.20 m<sup>2</sup>** de Áreas de Cesión para Destinos (416.94 m<sup>2</sup> x 13%).

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos **5,494.42 m<sup>2</sup>**.

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de **3,372.67 m<sup>2</sup>** identificados de la siguiente manera:

AREAS DE CESION PARA DESTINOS "PORTAL DEL VALLE", ETAPA 1.		
LOTE	USO	SUPERFICIE
ACD-01	EV-V	1,183.07 m <sup>2</sup>
ACD-02	EV-V	910.41 m <sup>2</sup>
ACD-03	EV-V	118.70 m <sup>2</sup>
ACD-04	EV-V	671.22 m <sup>2</sup>
ACD-05	EV-V	408.72 m <sup>2</sup>
ACD-06	EV-V	80.55 m <sup>2</sup>

Considerando que en la Etapa 1, del desarrollo, se genera obligatoriamente una superficie de Áreas de Cesión para Destinos de 5,494.42 m<sup>2</sup> y se considera para esta etapa una superficie de 3,372.67 m<sup>2</sup>, **se genera un déficit de 2,121.75 m<sup>2</sup>**, los cuales se considerarán en las etapas subsecuentes.

**DECIMO TERCERO:** De conformidad al Título Sexto, Capítulo V, Artículo 186 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las Áreas de Cesión para Destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las **obras de edificación necesarias** para esos efectos, serán las siguientes:

Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
**"LICENCIA DE URBANIZACION Y APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"**  
 No. 008/2015

I.- Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general (juegos infantiles, botes de basura, Bancas, etc.) y edificación necesarios para su operación, sanitarios, redes de agua potable, alcantarillado sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

II.- Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultural tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, castas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos.

Para el cálculo de la superficie de las obras de edificación mínimas en Áreas de Cesión para Destinos que está obligada a entregar la presente Acción Urbanística, se establecen las siguientes consideraciones:

Zona:	Dosificación Establecida en el R.E.Z.:
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)	1.00 m2 de construcción por cada 10 habitantes
Comercial Distrital Intensidad Alta (CD-4)	100.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada Hectárea de superficie bruta

H4-H = 352 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda = 1,760 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 1,760 habitantes / 10 = **176.00 m<sup>2</sup>**.

CD-4 = 416.94 m<sup>2</sup>

100 metros / 1Ha = 0.041694 X 100 = **4.17 m<sup>2</sup>**.

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de **180.17 m<sup>2</sup>**, la cual deberá estar totalmente terminada previo a la solicitud de recepción de Obras de Urbanización.

**DECIMO CUARTO:** De conformidad al Título Sexto, Capítulo V, Artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Urbanizador aportara las Áreas de Cesión para Vialidades de la siguiente manera:

AREAS DE CESION PARA VIALIDAD "PORTAL DEL VALLE", ETAPA 1.		
NOMENCLATURA	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. PATRIA	VC	2,591.93 m <sup>2</sup>
CONSTITUCION DE 1917	VC	1,829.14 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE AREAS DE CESION PARA VIALIDAD		4,421.07 M <sup>2</sup>

**DÉCIMO QUINTO:** El Urbanizador en las Áreas de Cesión para Destinos deberá colocar el arbolado y jardinería en función de las características climatológicas del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres considerando que las especies vegetales sean apropiadas a la localidad y propicien una adecuada armonía visual, y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y las privadas.

El Arbolado deberá de contar con una altura no menor a 1.50 mts. Siendo el número de especies señaladas en el plano aprobado sólo indicativo. Por lo que deberá contemplar un mayor número de elementos en los polígonos; así como considerar que los mismos no afecten a las especies existentes en la zona. De igual forma respetar el Dictamen de Ecología Municipal.

Expediente N°: 098 TLG 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

**DÉCIMO SEXTO:** El Urbanizador enteró Pago a la Hacienda Municipal de este Ayuntamiento. La cantidad de **\$230,964.54 (Doscientos treinta mil novecientos sesenta y cuatro pesos 54/100 M.N)**, como importe de los derechos originados por la presente autorización para el desarrollo habitacional de densidad alta, señalado en el siguiente desglose, el cual concuerda con los recibos No. **TOP 38476** y **TOP 38473**, de fecha 25 de Agosto de 2015.

CONCEPTO:	MONTO:
Revisión del Proyecto Definitivo de Urbanización, de conformidad al Artículo 65, I b), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque para el Ejercicio Fiscal 2015, a razón de \$1,290.00/Ha. siendo para la presente Licencia un total de 3.54 Has.	\$ 4,566.60
Autorización para urbanizar para el uso Habitacional Densidad Alta, de conformidad al Artículo 65, II A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$6.00/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 35,422.99 M <sup>2</sup>	\$ 212,537.94
Licencia de cada lote o predio Habitacional Densidad Alta, de conformidad al Artículo 65, III A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$24.17 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 2 Lotes.	\$ 48.34
Licencia de cada lote o predio Comercial Distrital Intensidad Alta, de conformidad al Artículo 65, III B. 1 c), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$52.70 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 01 Lote.	\$ 52.70
Licencia de cada lote o predio Equipamiento y otros, de conformidad al Artículo 65, III B. 5, de la Ley de ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$58.28 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 8 Lotes.	\$ 466.24
Autorización de subdivisión por lote resultante Habitacional Densidad Alta, de conformidad al Artículo 65, VI A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$246.76 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 2 Lotes.	\$ 493.52
Autorización de subdivisión por lote resultante Comercial Distrital Intensidad Alta, de conformidad al Artículo 65, VI B. 1 c), de la Ley de ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$1,107.36 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 01 Lotes.	\$ 1,107.36
Autorización de subdivisión por lote resultante Equipamiento y otros, de conformidad al Artículo 65, VI B. 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$1,403.73 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 8 Lotes.	\$ 11,229.84
Bitácora para Obras Públicas para Control de Obra de Urbanización, de conformidad al Artículo 114, I q) 2, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015.	\$462.00

**DÉCIMO SEPTIMO:** El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de **\$ 376,768.61 (Trescientos setenta y seis mil setecientos sesenta y ocho pesos 61/100 M.N.)**, mediante recibo oficial No. **TOP 38471**, de fecha 25 de Agosto del 2015, como importe del Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad y especificaciones del Proyecto Definitivo de Urbanización sobre el Presupuesto autorizado por la Dirección General de Obras Publicas, según el siguiente desglose:

CONCEPTO:	MONTO:
Presupuesto autorizado a razón de \$354.54/m <sup>2</sup> aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente Licencia un total de 35,422.99 m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 12'558,953.67.	
Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad y especificaciones del Proyecto Definitivo de Urbanización, de conformidad al Artículo 65, VIII, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque para el Ejercicio Fiscal 2015, a razón del 3% del valor total del Presupuesto autorizado.	\$ 376,768.61





Expediente N°: 098 TLQ 1-05 Y 07 U/2014 013  
"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 008/2015

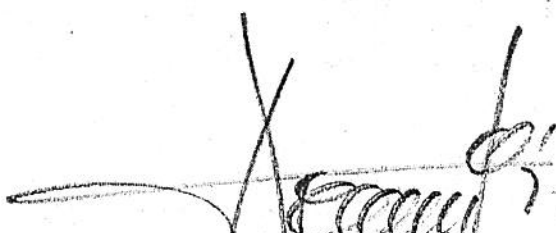
**DÉCIMO OCTAVO:** El desarrollo deberá de contar con los elementos de nomenclatura bajo las siguientes especificaciones estipuladas. Así mismo, deberá de desarrollar e instalar el señalamiento respectivo de seguridad vial. El señalamiento vertical no podrá incluir ningún logotipo que no se encuentre contemplado dentro del Manual de dispositivo de control de tráfico editado por la S.C.T.

**DÉCIMO NOVENO:** El Urbanizador deberá donar mediante instrumento público las áreas de cesión para vialidad y Destinos que contempla el proyecto autorizado.

**VIGESIMO:** La presente autorización al Proyecto Definitivo de Urbanización y Licencia de Urbanización no constituye una autorización para efectuar y/o promover la compra-venta de las fracciones resultantes por lo que, si las obras de edificación o compra-venta de unidades se inician sin antes obtener la autorización correspondiente por esta Dirección se aplicarán las sanciones correspondientes que marca el Código Urbano para el Estado de Jalisco, El Código de Procedimientos Civiles del Estado y la Ley de Ingresos Vigente.

Sin más que agregar por el momento, quedo de usted para cualquier aclaración al respecto.

**ATENTAMENTE**  
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION".  
SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO, 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2015

  
ARQ. ANTONIO DE LEÓN LOPEZ  
EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

DIRECCION GENERAL  
DE OBRAS PUBLICAS

C.c.p. DIRECCIÓN DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN - ARQ. MANUEL ESPINOSA NAVARRO  
DEPARTAMENTO DE CONTROL Y SEGUIMIENTO  
DIRECTOR DE PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN - ARQ. ERNESTO PANIAGUA GUERRA.  
EXPEDIENTE  
ARCHIVO  
MINUTARIO

ERRR/CSO/jger