



**INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**  
**AV. CAMINO AL ITESO No. 8650, INT. B4A, COL. SANTA MARIA TEQUEPEXPAN.**  
**PROPIETARIO**  
**ALFREDO CUEVA DE ANDA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**P R E S E N T E:**

Con relación a la Acción Urbanística de tipo Privada denominada "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3, se emite el presente **DICTAMEN TECNICO** de:

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

<b>NO. DE EXPEDIENTE:</b>	<b>098 TLQ 2-14 U/2014 023</b>
<b>USO APROBADO:</b>	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V) MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (MD-4)
<b>LOCALIZACION:</b>	CERRO DEL TESORO S/N ENTRE LA CALLE TULA Y AV. COLON, COLONIA MIRADOR DEL TESORO.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS: 216,281.24 m<sup>2</sup> APROX.</b>	<b>SUPERFICIE A DESARROLLAR: 90,310.412 m<sup>2</sup></b>
<b>PROPIETARIOS DEL PREDIO:</b>	INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
<b>DIRECTOR DE PROYECTO Y DE OBRA:</b>	ARQ. ROGELIO OCAMPO VACA NUMERO DE REGISTRO T 1994/10

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 19 de Agosto del 2015, que presenta la empresa denominada "INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", a través de su representante legal, el **C. ALFREDO CUEVA DE ANDA**, 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 Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V), y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4), denominado "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3.



**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 2-12 U/2014 023**, el cual resuelve compatible al uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 2 Subdistrito Urbano 2-14.

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. 22,281** de fecha 06 de Septiembre del 2013, ante la fe del Lic. Jaime Maytorena Martínez Negrete, Notario Público No. 86 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual, la sociedad mercantil denominada **INMUEBLES CREPUSCULARES, S.A. DE C.V. e INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, protocolizan un Fideicomiso Incluyendo la fracción D con una superficie de **26,042.00 m<sup>2</sup>**, los cuales forman parte de la Etapa 3, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con No. folio real 114997 de fecha 25 de Noviembre de 2013.

\***Escritura Pública No. 23,360** de fecha 30 de Junio del 2014, ante la fe del Lic. Jaime Maytorena Martínez Negrete, Notario Público No. 86 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual, la sociedad mercantil denominada **INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, rectifican y fusionan los predios denominados Lote 11, Lote 13 y predio denominado la Media Luna, quedando una superficie de 190,239.24 m<sup>2</sup>, de los cuales aportan la superficie restante de la etapa 3, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con No. folio real 2815997 de fecha 14 de Agosto de 2014.

\***Escritura Pública No. 3,978** de fecha 16 de Mayo del 2002, ante la fe del Lic. Fernando A. Gallo Pérez, Notario Público Titular No. 23 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se protocoliza el cambio de razón social de **"AGUILAR MARTINEZ NEGRETE DESARROLLO URBANO"** a **"INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS"**, 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. Mercantil No. 10262\*1 de fecha 11 de Junio de 2002.

\***Escritura Pública No. 21,109** de fecha 15 de Noviembre del 2012, ante la fe del Lic. Jaime Maytorena Martínez, Notario Público Titular No. 86 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la Sociedad **"INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**, otorga al Señor **ALFREDO CUEVA DE ANDA**, poder general judicial para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral; poder general para actos de administración con limitación para venta de activos y bienes inmuebles; poder especial para atender y gestionar toda clase de trámites,

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:

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 1143/2010**, de fecha 26 de Octubre del 2010, emitido por el **Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA)**, mediante el cual este organismo dictamina viable el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado.



\***OFICIO DPZMJ-379/2015**, de fecha de 25 de Agosto de 2015, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual informa sobre la autorización del proyecto de la obra denominada "**TRONCAL PAISAJES DEL TESORO URBANO 2C-3F-4H-23 KV-1.5KM-500 KCM AL DS XLP DE SE GDU**", localizada en camino al Iteso esquina Av. Milenio, Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.

\* **OFICIO No. BOO.00.R12.07.1/228-2010** de fecha 09 de Junio del 2010, emitido por la **Comisión Nacional de Agua (CONAGUA)**, mediante el cual informa la delimitación de zona federal del arroyo sin nombre, en el predio Colinas del Tesoro.

**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 19 de Agosto del 2015, mediante el cual el **ARQ. ROGELIO OCAMPO VACA**, con No. de registro **T-1994/10**, 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 19 de Agosto del 2015, mediante el cual la **LIC. ALFREDO CUEVA DE ANDA**, 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 19 de Agosto del 2015, mediante el cual la **LIC. ALFREDO CUEVA DE ANDA**, 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 19 de Agosto del 2015, mediante la **LIC. ALFREDO CUEVA DE ANDA**, 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 de 19 de Agosto del 2015, mediante la **LIC. ALFREDO CUEVA DE ANDA**, se compromete a hacer entrega 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.

\***Recibo oficial número TT 2045340** fecha 25 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 1'367,556.18, correspondiente al pago por la Autorización para urbanizar, Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

\***Recibo oficial número TT 2045350** de fecha 25 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 99,553.08, correspondiente al pago por la Licencia de cada lote o predio y Aprobación de subdivisión de lotes.

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

\* Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Ingeniería en Mecánica de Suelos y Control de Occidente, S.A. de C.V.

\* Presupuesto por \$ **27'093,123.60**, 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 "**PAISAJES DEL TESORO**" ETAPA 3, 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 URBANIZACIÓN**, según se establece en los siguientes:

#### ACUERDOS:

**PRIMERO:** Tómese para efectos de la presente Licencia de Urbanización a las empresas **INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, como los urbanizadores.

**SEGUNDO:** Se nombra como director responsable de la obra al **ARQ. ROGELIO OCAMPO VACA**, con No. de Registro T-1994/10.

**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 **90,310.412 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.

De igual forma; el Urbanizador deberá apearse al Calendario de Obras para la terminación total de las obras de urbanización.

**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.

**SEPTIMO:** De conformidad a lo establecido en el **Artículo 263 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, el Urbanizador deberá apearse 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.

Así mismo en caso de requerir mayor tiempo para la terminación total las obras de urbanización, deberá solicitar a la Dirección General de Obras Públicas que se emita la autorización correspondiente a la ampliación del plazo requerido, de conformidad con lo establecido en el **Artículo 273 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, previo pago ante Hacienda Municipal respecto de los derechos que para tal efecto señale la Ley de Ingresos Municipal de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 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 \$ **5'418,624.72** (Cinco millones cuatrocientos dieciocho mil seiscientos veinte cuatro pesos 72/100 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 de la **ETAPA 3**, del desarrollo será **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) y Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 2, Subdistrito Urbano TLQ 2-14; Asimismo se le señala una **restricción frontal de 2.00 m.l.** y una **restricción posterior de 3.00 m.l.**, **C.O.S. 0.8 y C.U.S. 1.6** para los lotes de Zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)** y **C.O.S 0.8 Y C.U.S. 2.4** para los lotes de Zona **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)** y demás normas de control de la edificación estipulada en el **Artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación**.

Así mismo se señala una **restricción frontal de 5.00 m.l.** y una **restricción posterior de 3.00 m.l.**, **C.O.S. 0.8 y C.U.S. 2.4** para los lotes de Zona **Comercial y de Servicios Distrital Intensidad Alta (CS/D-4)**, y demás normas de control de la edificación estipulada en el **Artículo 71 y 80 del Reglamento Estatal de Zonificación**.

Quedando como a continuación se especifica:

**Superficie total a desarrollar = 90,310.412 m<sup>2</sup>** (amparada para la presente Licencia)

**Número de Viviendas (H4-U) = 257 Viviendas.**

**Número de Viviendas (MD-4) = 18 Viviendas.**

**Número de Viviendas (H4-V) = 33 Viviendas**

RESUMEN GENERAL DE AREAS Y PAISAJES DEL TESORO ETAPA 3	
	SUPERFICIE
SUPERFICIE BRUTA	90,310.412 m <sup>2</sup>
PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA (CA)	3,154.083 m <sup>2</sup>
RESTRICCION POR PASO DE VIALIDADES PRINCIPAL (RI-VL / VP)	3,808.953 m <sup>2</sup>
RESTRICCION POR PASO DE VIALIDADES (RI-VL)	7,897.027 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	75,450.349 m <sup>2</sup>

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3	
	SUPERFICIE
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)	48,304.563 m <sup>2</sup>
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V)	3,212.790 m <sup>2</sup>
MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (MD-4)	3,767.212 m <sup>2</sup>
AREA VERDE (AV)	188.559 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUTURA URBANA (IN-U)	472.551 m <sup>2</sup>
AREAS DE CESION PARA VIALIDAD (ACV)	19,504.674 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>75,450.349 m<sup>2</sup></b>

**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:

De la superficie bruta correspondiente a la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3, se descuenta de conformidad con el **Artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, las Áreas de Restricción por paso de Vialidad (RI-VL), ya que dicha superficie no genera área de cesión para destinos, así como el área de protección a cauces y cuerpos de agua.

Para el caso en particular la superficie bruta del polígono correspondiente a la Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 es de 356,924.14 m<sup>2</sup> de los cuales se resta una superficie de 3,154.083 m<sup>2</sup>, correspondientes al Área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), así como una superficie de 49,662.732m<sup>2</sup>, correspondientes a Restricción por paso de Vialidad (RI-VL), por lo que resulta una **superficie neta de las tres Etapas de 304,107.325 m<sup>2</sup>**.

Siendo entonces 304,107.325 m<sup>2</sup> la superficie generadora de Áreas de Cesión para Destinos de la siguiente manera:

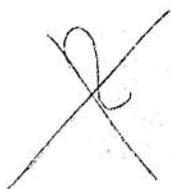
- 304,107.325 m<sup>2</sup> son para uso habitacional los cuales generan **48,657.17 m<sup>2</sup>** de Áreas de Cesión para Destinos (228,656.976 m<sup>2</sup> x 16%).

**Las Etapas 1, 2 y 3 del desarrollo genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos = 48,657.172 m<sup>2</sup>.**

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie total de Áreas de Cesión para Destinos de 48,657.172 m<sup>2</sup> identificados de la siguiente manera:

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 1		
LOTE	USO	SUPERFICIE
ACD-1	EV-V-1	269.696 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS CESION PARA DESTINOS:</b>		<b>269.696 M<sup>2</sup></b>

Mediante oficio emitido por la Dirección General de Obras Públicas, con Numero de oficio D.U. 4851/2014 de fecha 16 de Octubre del 2014, se considero precedente tomar a cuenta de Áreas de Cesión para Destinos, las Restricciones por Vialidad Principal, contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano, lo anterior de conformidad con el Artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, según el siguiente desglose:





RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP) "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 1		
	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. PROLONGACION LAS FUENTES	VP13	4,692.944 M <sup>2</sup>
AV. PROLONGACION SIERRA DE TAPALPA	VP14	4,690.786 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP)		9,383.73 M <sup>2</sup>

RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP) "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 1		
	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. PROLONGACION LAS FUENTES	VP13	5,620.757 M <sup>2</sup>
AV. PROLONGACION LAS FUENTES	VP13	2,425.702 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP)		8,046.459 M <sup>2</sup>

RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP) "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 2		
	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. PROLONGACION LAS FUENTES	VP13	6,081.776 M <sup>2</sup>
AV. PROLONGACION SIERRA DE TAPALPA	VP14	3,462.531 M <sup>2</sup>
AV. PAISAJES DE LOS VALLES	VP18	17,604.027 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP)		27,148.334 M <sup>2</sup>

RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP) "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3		
	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. PROLONGACION LAS FUENTES	VP13	1,871.349 M <sup>2</sup>
AV. PAISAJES DE LOS VALLES	VP18	1,937.605 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE RESTRICCION POR VIALIDAD (RI-VL / VP)		3,808.954 M <sup>2</sup>

**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:

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.F.Z.
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)	1.00 m <sup>2</sup> 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-U y H4-V = 290 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda= 1,450 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 1,450 habitantes / 10 = 145.00 m<sup>2</sup>.

CD-4= 3,767.212 m<sup>2</sup>

100 metros / 1Ha = 0.3767212 X 100 = 37.67 m<sup>2</sup>.

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de 182.67 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:

ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3		
NOMENCLATURA	JERARQUIA	SUPERFICIE
PAISAJE DE CASCADA TRAMO 1	VL	3,736.099 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE CASCADA TRAMO 2	VL	1,057.010 m <sup>2</sup>
PAISAJE DEL BOSQUE	VL	1,564.126 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE LA CAÑADA	VL	2,708.786 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE LA HONDONADA	VL	522.773 m <sup>2</sup>
PAISAJE NATURAL	VL	1,178.454 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE LA MONTAÑA	VL	1,049.162 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE PRIMAVERA	VL	1,479.064 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE VERANO	VL	621.264 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE OTOÑO TRAMO 1	VL	1,322.089 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE OTOÑO TRAMO 2	VL	489.419 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE INVIERNO TRAMO 1	VL	1,338.249 m <sup>2</sup>
PAISAJE DE INVIERNO TRAMO 2	VL	474.869 m <sup>2</sup>
AV. DE LOS PAISAJES	VC	1,329.598 m <sup>2</sup>
PROL. AVENIDA LAS FUENTES	VC	633.712 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD		18,504.87 m <sup>2</sup>

ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 3		
NOMENCLATURA	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. DE LOS PAISAJES		1,862.443 m <sup>2</sup>
PAISAJE DEL SUR		6,034.584 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD		7,897.027 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.

**DÉCIMO SEXTO:** El Urbanizador enteró Pago a la Hacienda Municipal de este Ayuntamiento. La cantidad de **\$654,315.55 (Seiscientos cincuenta y cuatro mil trescientos quince pesos 55/100 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. TT 2045340y TT 2045350**, de fecha 29 de Septiembre de 2015.

CONCEPTO	MONTOS
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 10 Has.	\$ 12,900.00
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/m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 66,543.20 M <sup>2</sup>	\$ 519,259.20
Autorización para urbanizar para el uso Comercio Distrital Intensidad Alta, de conformidad al Artículo 65, II B. 1 c), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2015, a razón de \$6.00/m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 3,767.212 M <sup>2</sup>	\$ 22,603.27
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 258 Lotes.	\$ 6,235.86
Licencia de cada lote o predio Comercio 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 18 Lotes.	\$ 948.60
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 6 Lotes.	\$ 349.68
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 258 Lotes.	\$ 63,664.08
Autorización de subdivisión por lote resultante Comercio 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 18 Lotes.	\$ 19,932.48
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 6 Lotes.	\$ 8,422.38

Expediente N°: 098 TLQ 2-14 U/2014 023

"LICENCIA DE URBANIZACION Y  
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"  
No. 011/2015

**DÉCIMO SEPTIMO:** El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de \$ 812,793.71 (Ochocientos doce mil setecientos noventa y tres pesos 71/100 M.N.), mediante recibo oficial No. TT 2045340, de fecha 25 de Septiembre 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 \$300.00/m <sup>2</sup> aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente Licencia un total de 90,310,412 m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 27'093,123.60. <b>Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad y especificaciones del Proyecto Definitivo de Urbanización</b> , 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.	\$ 812,793.71

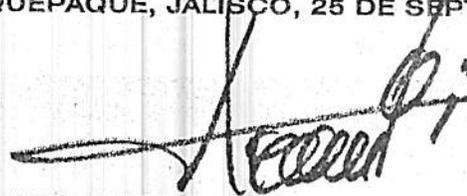
**DÉCIMO OCTAVO:** El desarrollo deberá de contar con los elementos de nomenclatura bajo las siguientes especificaciones estipuladas. Así mismo, deberá de desarrollar e instalar el señalamiento respectivo de seguridad vial. El señalamiento vertical no podrá incluir ningún logotipo que no se encuentre 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, 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2015



ARQ. ANTONIO DE LEON LOPEZ  
EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS



San Pedro  
**TLAQUEPAQUE**  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO TLAQUEPAQUE  
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. ROGELIO OCAMPO VACA  
EXPEDIENTE  
ARCHIVO  
MINUTARIO

ERRR/CSO/jger

PÁGINA 10 DE 10