



Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

DECOMICH, S.A. DE C.V.
PROPIETARIO.

ING. NORBERTO HERRERA HOYOS
ADMINISTRADOR UNICO.

LIC. ARMANDO HERRERA HOYOS
GERENTE GENERAL.

ARQ. VERONICA OSORIO GANDARA
DPI, DISEÑO Y PLANEACION INTEGRAL, S.A. DE C.V.
PROMOTORA.

PRESENTES:

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

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

NO. DE EXPEDIENTE:	098 TLQ 2-08 U/2015 019
USO APROBADO:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V) MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (MD-4) COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD ALTA (CD-4)
LOCALIZACION:	FALDA SUR DEL CERRO DEL CUATRO S/N (ETAPA 3), ENTRE CALLES ADOLF B. HORN JR. Y AV. 8 DE JULIO, DELEGACION TOLUQUILLA
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS 1'017,917.41 M²	SUPERFICIE A DESARROLLAR ETAPA 3: 88,912.72 m ²
PROPIETARIOS DEL PREDIO:	DECOMICH, S.A. DE C.V.
PROMOTOR:	DPI, DISEÑO Y PLANEACION INTEGRAL, S.A. DE C.V. ARQ. VERONICA OSORIO GANDARA
DIRECTOR RESPONSABLE DE PROYECTO Y DE OBRA:	ING. MARGARITA MARIA CASTRILLO DE LA PEÑA. REGISTRO No. T-1536/04

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 21 de Septiembre 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 Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta H4-V, a las fracciones que resulten de aplicar el artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación, así como Comercio y Servicios Distritales Intensidad Alta (CS/D-4) y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4), denominado "PEDREGAL DEL BOSQUE", ETAPA 3.

Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

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 2-08 U/2015 019**, el cual resuelve compatible a los usos Habitacional Unifamiliar (**H4-U**), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (**H4-V**), Comercio y Servicio Distrital Intensidad Alta (**CS/D-4**), así como Mixto Distrital Intensidad Alta (**MD-4**), Equipamiento Institucional Vecinal (**EI-V**), Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Barriales (**EV-B**), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 2 Subdistrito Urbano 2-08.

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:

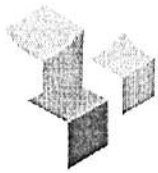
***Escritura Pública No. 10,534**, pasada ante la fe del Notario Público Lic. Jorge H. Estrada Mejía, de la Notaría Pública No.54, del Municipio de Morelia, Michoacán, de fecha 21 de Mayo de 1992, en la que consta la Constitución de la Empresa "DECOMICH, S.A. de C.V.", inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y del Registro Publico del Comercio, a través del numero 46, tomo 134, Libro de Sociedades de Comercio, correspondiente al Distrito de Morelia, Michoacán, de fecha 28 de Octubre 1992.

***Escritura pública No. 8,905**, pasada ante la fe del Notario Público Lic. Leonardo Pedraza Miranda, de la Notaría Pública No 86, del Municipio de Morelia, Michoacán, de fecha 19 de Agosto de 1993, en la que consta que la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", establece la ratificación de otorgamiento de facultades a favor de del C. Norberto Herrera Hoyos como Administrador Único y del C. Armando Herrera Hoyos como Gerente General, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y del Registro Publico del Comercio del Distrito de Morelia, Michoacán, a través del numero 44, tomo 224, de fecha 06 de Octubre 1998.

***Escritura pública No. 10,724**, pasada ante la fe del Notario Público Lic. Leonardo Pedraza Hinojosa, de la Notaría Pública No 86, del Municipio de Morelia, Michoacán, de fecha 17 de Junio de 2005, en la que consta que la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", a través del Ing. Norberto Herrera Hoyos, Administrador Único, establece el otorgamiento a favor del Lic. Armando Herrera Hoyos de Poder General para pleitos y cobranzas, Actos de administración y dominio y para la Suscripción de títulos de crédito, de conformidad al Código Civil del Estado de Michoacán, para ejercer este poder en cualquier estado de la Republica Mexicana.

***Poder simple**, emitido por la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V." y/o HABCASA, a través del Ing. Norberto Herrera Hoyos, Administrador Único, de fecha 02 de Agosto de 2010, en el que se establece el otorgamiento de poder a favor de la Empresa DPI, Diseño y Planeación Integral, S.A. de C.V./Arq. Verónica Osorio Gándara, para que realice las gestiones ante esta Dirección para la promoción de los dictámenes, autorizaciones y/o certificaciones de la citada Acción Urbanística.

***Escritura Pública No. 13,297**, de fecha 07 de Febrero de 2008, otorgada ante la fe del Notario Público Lic. Mario Enrique Camarena Obeso, de la Notaría Publica No. 28 del Municipio de Zapopan, Jalisco; por transmisión de dominio en ejecución de Fideicomiso, que realizo "BANSI, S.A. de C.V." Institución de Banca Múltiple, Departamento Fiduciario, misma en la que se establece que la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", es propietaria del siguiente inmueble: Fraccionamiento "Pedregal de Santa María" ahora "Pedregal del Bosque", integrado por 46 manzanas, con una extensión superficial en conjunto de 765,266 m². Asimismo, en el citado instrumento legal se define que, en virtud de la compra que efectuó la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", le fueron entregadas en propiedad y posesión, tanto el inmueble que adquirió y al que se hace referencia en el párrafo que antecede, así como posesión de la donación de vialidades que realizo la Propietaria original a favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlaquepaque, Jalisco, correspondiente a una superficie de 22-38-45 Has. que corresponden a vialidades, más una superficie de 1,200.00 m².



Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

***Acta de Certificación de hechos No. 16,810**, de fecha 16 de Julio de 2009, otorgada ante la fe del Notario Público Lic. Mario Enrique Camarena Obeso, de la Notaria Publica No. 28 del Municipio de Zapopan, Jalisco; en la que consta que la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", a través de su Apoderado Legal, el Lic. Armando Herrera Hoyos, promovió el citado instrumento legal a efecto de certificar la existencia en campo de 2 predios que conforman un solo polígono totalmente delimitado denominado "Pedregal del Bosque", por lo que en el instrumento citado, se certifica que el inmueble en comento cuenta con una superficie real de 1'017,917.418 m², así también, se da fe de la veracidad de que su Representada, la Empresa mercantil denominada "DECOMICH, S.A. de C.V.", tiene la propiedad y posesión del Fraccionamiento "Pedregal de Santa María", ahora "Pedregal del Bosque", como que también conserva la posesión de la donación del inmueble que la Propietaria original entrego al H. Ayuntamiento de Tlaquepaque, Jalisco, respecto de las vialidades, razón por la cual físicamente ambos predios conforman un solo paño.

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:

***Convenio De Participación** ante el Sistema Intermunicipal Para Los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado (**SIAPA**), de fecha 07 de Diciembre de 2009, mediante el cual se establece el Uso o Aprovechamiento de la Infraestructura Hidráulica y la Realización de las Obras Hidrosanitarias en la zona de influencia de las Acciones Urbanísticas denominadas "las Terrazas" y "Pedregal del Bosque", localizadas ambas en la falda sur del Cerro "del Cuatro".

***Factibilidad de los Servicios de Electrificación**, emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Superintendencia Sector Juárez, de fecha 12 de Julio de 2010, a través del **Oficio No. PS.J-362/2010**.

***Dictamen de delimitación de Zona Federal de arroyos en el Cerro del Cuatro**, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Organismo de Cuenca Lerma-Santiago-Pacífico, Dirección Técnica, Jefatura de Proyecto de aguas superficiales, a través del **Oficio No. BOO.00R12.07.1/426-2008**, de fecha 10 de Noviembre de 2008.

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 21 de Septiembre del 2015, mediante el cual el **ING. MARGARITA MARIA CASTRILLO DE LA PEÑA**, con No. de registro **T-1536/04**, 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 21 de Septiembre del 2015, mediante el cual el **ING. ARMANDO HERRERA HOYOS**, 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 21 de Septiembre del 2015, mediante el cual el **ING. ARMANDO HERRERA HOYOS**, 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.



Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

*Escrito de fecha 21 de Septiembre del 2015, mediante el cual el **ING. ARMANDO HERRERA HOYOS**, 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 21 de Septiembre del 2015, mediante el cual el **ING. ARMANDO HERRERA HOYOS**, 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 MC 68791**, de fecha 30 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 1'358,872.96, correspondiente al pago por la revisión, autorización para urbanizar y pago por el Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

***Recibo oficial número MC 68792**, de fecha 30 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 11,475.53, 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 de fecha de Enero del 2003, elaborado por la empresa denominada Servicios y Control en Ingeniería S.A. de C.V.
- * Presupuesto por \$ **27'126,221.42**, 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 "**PEDREGAL DEL BOSQUE**", **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 la empresa **DECOMICH, S.A. DE C.V.**, como el urbanizador.

SEGUNDO: Se nombra como director responsable de la obra al **ING. MARGARITA MARIA CASTRILLO DE LA PEÑA**, con No. de Registro T-1536/04.

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 **88,912.72 m²**, 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.

Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

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.

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 **\$ 5'425,244.28** (Cinco millones cuatrocientos veinticinco mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 28/100 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 2-08; 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**.



Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

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 = 88,912.72 m² (amparada para la presente Licencia)

Número de Viviendas = 428 Viviendas.

RESUMEN GENERAL DE AREAS "PEDREGAL DEL BOSQUE", ETAPA 3.	
	SUPERFICIE
SUPERFICIE BRUTA DEL PREDIO	88,912.72 m²
RESTRICCIÓN POR PASO DE REDES E INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD (RI-EL)	8,001.92 m ²
SUPERFICIE NETA DEL PREDIO	80,910.80 m²
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)	38,810.98 m ²
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA (H4-V)	11,648.12 m ²
COMERCIO Y SERVICIO DISTRIAL INTENSIDAD ALTA (CS/D-4)	867.10 m ²
MIXTO DISTRIAL INTENSIDAD ALTA (MD-4)	1,411.14 m ²
AREAS DE CESION PARA DESTINOS (ACD)	13,791.48 m ²
AREAS DE CESION PARA VIALIDAD (ACV)	14,381.98 m ²
SUPERFICIE NETA DEL PREDIO	80,910.80 m²

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:

La superficie bruta de las Etapas 1, 2 y 3 es de 192,748.70 m² de los cuales se restan una superficie de 8,001.92 m², correspondientes al Área de Restricción por paso de Infraestructura Eléctrica (RI-EL)), por lo que resulta una **superficie neta de 184,746.78m²**.

Siendo entonces **184,746.78 m²** de los cuales:

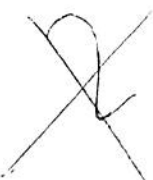
- 175,608.25 m² son para uso habitacional los cuales generan **28,097.32 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (175,608.25 m² x 16%).
- 9,138.53 m² son para uso comercial los cuales generan **1,188.01 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (6,860.29 m² x 13%).

Las Etapas 1, 2 y 3 generan obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos 29,285.33 m².

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de **13,791.48 m²** identificados de la siguiente manera:

AREAS DE CESION PARA DESTINOS "PEDREGAL DEL BOSQUE", ETAPA 3.			
LOTE	USO	SUPERFICIE	
ACD	EV-V	3,481.01 m ²	
ACD	EV-B	10,310.47 m ²	

Considerando lo que genera obligatoriamente la Etapa 1, 2 y 3, una superficie de Áreas de Cesión para Destinos de **29,285.33 m²** y lo que se deja en proyecto una superficie de **13,791.48 m²**, por lo que **se genera un déficit de 15,493.85 m²**, los cuales se considerarán en las etapas subsecuentes.



Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

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 Etapa 1, 2 y 3 de la Acción Urbanística, se establecen las siguientes consideraciones:

Zona:	Dosificación Establecida en el R.E.Z.:
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H) Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)	1.00 m ² de construcción por cada 10 habitantes
Comercio y Servicio Distrital Intensidad Alta (CS/D-4)	100.00 m ² de construcción por cada Hectárea de superficie bruta

H4 = 918 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda = 4,590 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 4,590 habitantes / 10 = **459.00 m²**.

CS/D-4 = 9,133.53 m²

100 metros / 1Ha = 0.913853 X 100 = **91.38 m²**.

La Etapa 1, 2 y 3 del desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de **550.38 m²**, 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 CESION PARA VIALIDAD "PEDREGAL DEL BOSQUE", ETAPA 3.		
NOMENCLATURA	JERARQUIA	SUPERFICIE
AV. MANUEL LOPEZ COTILLA	VC	7,838.85 m ²
AV. ARTESANOS	VC	1,531.15 m ²
AV. DE LOS BOSQUES	VC	5,011.98 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE CESION PARA VIALIDAD		14,381.98 M²

DÉCIMO QUINTO: El Urbanizador en las Áreas de Cesión para Destinos deberá colocar el arbolado y jarclinería 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.

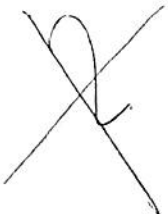
Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

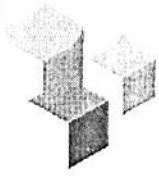
El Arbolado deberá de contar con una altura no menor a 1.50 mts. Siendo el número de especies señaladas en el plano aprobado sólo indicativo. Por lo que deberá contemplar un mayor número de elementos en los polígonos; así como considerar que los mismos no afecten a las especies existentes en la zona. 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: **\$556,561.85 (Quinientos cincuenta y seis mil quinientos sesenta y un pesos 85/100 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. MC 68791 y MC 68792**, de fecha 30 de Septiembre 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 09 Has.	\$ 11,610.00
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/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 86,634.39 M ²	\$ 519,806.34
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/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 2,278.33 M ²	\$ 13,669.98
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 23 Lotes.	\$ 555.91
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 02 Lote.	\$ 105.40
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 2 Lotes.	\$ 116.56
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 23 Lotes.	\$ 5,675.48
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 2 Lotes.	\$ 2,214.72
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 2 Lotes.	\$ 2,807.46

DÉCIMO SEPTIMO: El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de **\$ 813,786.64 (Ochocientos trece mil setecientos ochenta y seis pesos 64/100 M.N.)**, mediante recibo oficial **No. MC 68791**, de fecha 30 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:





Expediente N°: 098 TLQ 2-08 U/2015 019
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 016/2015

CONCEPTO:	MONTO:
Presupuesto autorizado a razón de \$305.08/m ² aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente Licencia un total de 88,912.72 m ² de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 27`126,221.42. 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.	\$ 813,786.64

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, 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015




San Pedro
TLAQUEPAQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

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

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 - ING. MARGARITA MARIA CASTRILLO DE LA PEÑA.
EXPEDIENTE
ARCHIVO
MINUTARIO

~~ERRR/CSO/jger~~