

000029 25/9/15



SAN PEDRO
TLAQUEPAQUE
GOBIERNO 2012-2015

DIRECCION GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANIZACION Y EDIFICACION
D.U. 5516/2015

Expediente N°: 098 TLQ 2-13 U/2015 024 Y 025
"LICENCIA DE URBANIZACION Y
APROBACION DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION"
No. 013/2015

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
PRESENTE:

Con relación a la Acción Urbanística de tipo Privada denominada "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 5, se emite el presente **DICTAMEN TECNICO** de:

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

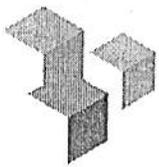
25/09/15
RECIBI ORIGINAL
[Signature]
ALFREDO CUEVA DE ANDA

RECIBI
PLANOS
05/10/2015
[Signature]

NO. DE EXPEDIENTE:	098 TLQ 2-13 U/2015 024 Y 025
USO APROBADO:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V) COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA (CD-3)
LOCALIZACION:	AV. DEL TESORO S/N ENTRE LAS CALLES AV. PAISAJE DE LOS VALLES Y AV. COLON, COLONIA MIRADOR DEL TESORO.
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS: 50,690.29 m² APROX.	SUPERFICIE A DESARROLLAR: 50,690.29 m²
PROPIETARIOS DEL PREDIO:	INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
DIRECTOR DE PROYECTO Y DE OBRA:	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 17 de Septiembre 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 Media (H3-U), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V), y Comercio Distrital Intensidad Media (CD-3), denominado "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 5.

[Signature]



*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.

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 17 de Septiembre 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 17 de Septiembre 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 17 de Septiembre de 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 17 de Septiembre 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 17 de Septiembre 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.

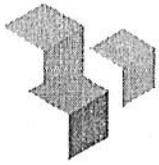
***Recibo oficial número TT 2045351** de fecha 25 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 40,960.73 correspondiente al pago por la Licencia de cada lote o predio y Aprobación de subdivisión de lotes.

***Recibo oficial número TT 2045352** de fecha 25 de Septiembre del 2015, por la cantidad de \$ 808,516.69 correspondiente al pago por la Autorización para urbanizar, Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

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

- * Estudio de Mecánica de Suelos realizado por LAINCO, S.A. de C.V.
- * Presupuesto por \$ **15'207,087.00**, 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 5**, 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: Tórnese 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 **50,690.29 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.

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 apegarse 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 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.

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 **\$ 3'041,417.40** (Tres Millones cuarenta y un mil cuatrocientos diecisiete pesos 40/100 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 5**, del desarrollo será **Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)** y **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 2, Subdistrito Urbano TLQ 2-13; Asimismo se le señala una **restricción frontal de 3.00 m.l.** y una **restricción posterior de 3.00 m.l.**, **C.O.S. 0.7** y **C.U.S. 1.4** para los lotes de Zona **Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U)** y **C.O.S 0.7 Y C.U.S. 2.1** para los lotes de Zona **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V)** y demás normas de control de la edificación estipulada en el **Artículo 59** 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. 0.7** y **C.U.S. 2.1** para los lotes de Zona **Comercial Distrital Intensidad Media (CD-3)**, y demás normas de control de la edificación estipulada en el **Artículo 71** del **Reglamento Estatal de Zonificación**.

Quedando como a continuación se especifica:

Superficie total a desarrollar = 50,690.29 m² (amparada para la presente Licencia)

Número de Viviendas (H3-U) = 67 Viviendas.

Número de Viviendas (H3-V) = 26 Viviendas

RESUMEN GENERAL DE AREAS "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 5		SUPERFICIE
SUPERFICIE BRUTA		50,690.29 m ²
RESTRICCION POR PASO DE VIALIDADES PRINCIPAL (RI-VL / VP)		9,758.82 m ²
SUPERFICIE NETA		40,931.47 m ²
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)		10,187.09 m ²
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V)		4,805.08 m ²
COMERCIO DISTRITAL INTENSIDAD MEDIA (CD-3)		15,712.46 m ²
ÁREAS DE CESION PARA VIALIDAD (ACV)		10,226.84 m ²
SUPERFICIE NETA		40,931.47 m ²

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 50,690.29 m² de los cuales de conformidad con el **Artículo 175** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, se resta una superficie de 9,758.92 m², correspondientes a la **Restricción por paso de Vialidad (RI-VL)**, por lo que resulta una **superficie neta de 40,931.47 m²**, de los cuales:



- 25,219.01 m² son para uso habitacional los cuales generan **4,035.04 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (25,219.01 m² x 16%).
- 15,712.46 m² son para uso comercial los cuales generan **2,042.62 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (15,712.46 m² x 13%).

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos = 6,077.66 m².

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de **9,758.82 m²** identificados de la siguiente manera:

De conformidad con la Autorización en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco de fecha 04 de Marzo del 2015, en base al Artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, que dice que: las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos, identificada de la siguiente manera:

ÁREAS DE CESION PARA DESTINOS "PAISAJES DEL TESORO" ETAPA 5		
LOTE	USO	SUPERFICIE
RI-VL 13 / IN-U VP12	VP	9,758.82 M ²

Considerando que en la Etapa 5, genera obligatoriamente una superficie de Áreas de Cesión para Destinos de 6,077.66 m² y se considera para esta etapa una superficie de 9,758.82 m², **se genera una superficie a favor de 3,681.16 m²**, 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:

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 Unifamiliar Densidad Media (H3-U), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3-V)	1.00 m ² de construcción por cada 10 habitantes
Comercial Distrital Intensidad Media (CD-3)	100.00 m ² de construcción por cada Hectárea de superficie bruta

H3-U y H3-V = 93 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda= 465 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 465 habitantes / 10 = **46.50 m².**

CD-3= 15,712.46 m²

100 metros / 1Ha = 1.571246 X 100 = **157.12 m².**

000027 ETAPA 5



HACIENDA MUNICIPAL DE SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO,
RECAUDADORA SAN PEDRO
R.F.C. MTJ850101C4A



RECIBO OFICIAL		
TT 2045351		
DÍA	MES	AÑO
25	S	2015

RECIBIMOS DE: INVERDESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V. 65751
 DOMICILIO: AV. DEL TESORO S/N PAISAJES DEL TESORO

POR CONCEPTO DE:	CLAVE	IMPORTE
LICENCIA DE CADA LOTE O PREDIO Del 1458 al 1459	30103014	4,630.07
APROBACION DE SUBDIVISION O RELOTIFICACION DE LOTE Del 1458 al 1459	30103017	36,060.66
TITULO: VI, CAP: 2DO, SECC: IV, ART: 65-III-A2. (71 LIC H3 X 64.47) \$ 4,577.37. (1 LIC CD X 52.70) \$52.70. VI-A2, (71 FRAC H3 X 492.30) \$34953.30. (1 FRAC CD X 1,107.36) \$1107.36. PAGO CON PERMUTA OFICIO: H.M. 1957/15 DE FECHA: 25 -SEP- 15		

SELLO HACIENDA MUNICIPAL
PAGO
 25 SEP 2015
 FUNCIONARIO ENCARGADO
 DE LA HACIENDA MUNICIPAL

SUB-TOTAL		\$	40,690.73
RECARGOS	% SOBRE \$		
G. COBRANZA	% SOBRE \$		0.00
TOTAL		\$	0.00
TOTAL CON LETRA			40,690.73
(CUARENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS 73/100 M.N.)			

40.690.73 25/09/2015 12:52:1009 H. 09 CONTRIBUYENTE 915 0919151TT2045351

