



GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
TLAQUEPAQUE

LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ.  
REPRESENTANTE LEGAL  
RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.  
PRESENTE:

Con relación a la Acción Urbanística de tipo privada denominada  
"RESIDENCIAL TOSSA", se emite el presente **DICTAMEN TÉCNICO** de:

**LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN  
DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

<b>No. de expediente:</b>	<b>098 TLQ 4-05 U/2018 026</b>
<b>Uso aprobado:</b>	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H).
<b>Localización:</b>	Prolongación Colón s/n, entre las calles las Pomas y Manuel Acuña, colonia las Pomas.
<b>Superficie del predio según certificación de hechos: 93,387.80 m²</b>	Superficie a desarrollar: 93,387.80 m²
<b>Propietario del predio:</b>	Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.
<b>Director Responsable de proyecto y obra de urbanización</b>	Arq. Óscar Fernando Díaz Jiménez Registro no. T-1371/03

RECEBIDO  
17 MAY 2018  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Esta Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, 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 **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN**, para resolver la solicitud del 29 de enero del 2019, que presenta la empresa denominada "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", a través de su Representante Legal, el LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ, 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 horizontal densidad alta (H4-H), denominado "RESIDENCIAL TOSSA".



GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

#### 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 4-05 U/2018 026**, el cual resuelve compatible al uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (**H4-H**) y Comercio y Servicios Distrital Intensidad Alta (CS/D-4), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 4 Subdistrito Urbano 4-05.

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. 19,805**, de fecha 15 de Agosto del 2007, ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública No. 28 en funciones del Notario titular el Lic. Felipe Colomo Castro del Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se **protocoliza el cambio de razón social, quedando constituida la sociedad anónima de capital variable**, que se denominará **"RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 23817 \* 10, con Fecha 24 de Agosto del año 2007.

**\*Escritura Pública No. 60,697**, de fecha 05 de Enero del 2015, ante la fe del Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Aspirante al Ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaría Pública No. 28 para el Distrito Judicial Bravos, por ausencia temporal de su titular el Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, mediante la cual **"RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V."** otorga al **Sr. JOSE ALFREDO VASQUEZ LOPEZ Y NESTOR ALEJANDRO VAZQUEZ DE LA CRUZ**, un poder y mandato especial para llevar a cabo cualquier acción urbana a fin de llevar a cabo la realización de obras de urbanización.

**\*Escritura Pública No. 56,255**, del 21 de diciembre del 2017, ante la fe del Lic. Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular No. 119 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa **"RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, adquiere la superficie de 61,690.87 m<sup>2</sup>, al señor Ramón Zepeda Viruete y su esposa la señora Andrea Salinas Méndez, por medio de contrato de compraventa a plazos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con folio real 1001023, el 20 de febrero del 2018.

**\*Escritura Pública No. 57,478**, del 06 de junio del 2018, ante la fe del Lic. Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular No. 119 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa **"RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, adquiere la superficie de 30,000.05 m<sup>2</sup>, a la señora Martha Elba Baumbach Ceballos, por medio de contrato de compraventa a plazos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con folio real 1041047, el 14 de agosto del 2018.

**\*Escritura Pública No. 59,272**, del 12 de diciembre del 2018, ante la fe del Lic. Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular No. 119 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa **"RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, adquiere la superficie de 1,625.93 m<sup>2</sup>, a la señora Martha Elba Baumbach Ceballos, por medio de contrato de compraventa a plazos, la cual por su actual creación, se encuentra en proceso de Registro.





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026  
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

\***Escritura Pública No. 59,313**, del 17 de diciembre del 2018, ante la fe del Lic. Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular No. 119 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa "**RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**", protocoliza la certificación de hechos sobre las superficies adquiridas, mismas que forman un solo paño con una superficie de **93,387.80 m<sup>2</sup>**.

\***Escritura Pública No. 59,500**, del 10 de enero del 2019, ante la fe del Lic. Diego Olivares Quiroz, Notario Público Titular No. 119 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa "**RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**", mediante la cual se protocoliza la fusión de los predios, resultando una superficie de **93,387.80 m<sup>2</sup>**.

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 NO. 497/2018**, del 27 de septiembre del 2018, emitido por la **Dirección de Agua Potable y Alcantarillado (DAPAT)**, adscrita a la Coordinación General de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual éste Organismo Dictamina Viable el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado.

\***OFICIO DPZMJ-671/2017**, del 18 de octubre del 2017, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual informa que está en posibilidades de suministrar el servicio al predio denominado "Las Pomas", ubicado en Prolongación Colón, Tlaquepaque, Jalisco.

\***Oficio No. 800.812.08.1/023/2018**, del 26 de enero del 2018, emitido por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)**, organismo de cuenca Lerma-Santiago-Pacífico, Dirección Técnica, Jefatura de aguas superficiales y meteorología, mediante el cual Dictamina la delimitación de Zona Federal del arroyo colíndate a un predio denominado "Las Pomas".

\***OFICIO CGGIC-DGMA-DPA 018/2019**, del 22 de enero del 2019, emitido por la **Dirección General de Medio Ambiente**, mediante el cual emite Autorización condicionada, para la construcción del proyecto habitacional a ubicarse en Prolongación Colón s/n, entre las calles Las Pomas y Manuel Acuña, colonia las pomas, en materia de impacto ambiental.

\***OFICIO CGPCB/03/0069/2019**, del 21 de enero del 2019, emitido por la **Coordinación General de Protección Civil y Bomberos**, mediante el cual emite dictamen favorable condicionado, para la construcción del desarrollo habitacional a ubicarse en Prolongación Colón s/n, entre las calles Las Pomas y Manuel Acuña, colonia las pomas, en materia de protección civil.

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:





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

\*Escrito del 07 de enero del 2019, mediante el cual el **ARQ. ÓSCAR FERNANDO DÍAZ JIMÉNEZ**, con número de registro **T-1371/03**, 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 del 07 de enero del 2019, mediante el cual el **LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ**, 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 fracciones II, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

\*Escrito del 07 de enero del 2019, mediante el cual el **LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ**, 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 del 07 de enero del 2019, mediante el cual el **LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ**, 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 del 07 de enero del 2019, mediante el cual el **LIC. NÉSTOR ALEJANDRO VÁZQUEZ DE LA CRUZ**, 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 657477**, del 25 de enero del 2019, por la cantidad de \$ 715,070.38, correspondiente al pago por la revisión del proyecto definitivo de urbanización y autorización para urbanizar para uso habitacional densidad alta.

\***Recibo oficial número MC 657478**, del 25 de enero del 2019, por la cantidad de \$ 784,790.92, correspondiente al pago por el peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

\***Recibo oficial número MC 657479**, del 25 de enero del 2019, por la cantidad de \$ 123,211.00, 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 Proyectos Integrales Rose, S.A. de C.V. de mayo del 2018.

\* Presupuesto por \$ **26'159,697.25**, 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.

\* Proyecto de Integración Urbana.





COMISIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026  
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

En virtud de los elementos expuestos, esta Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "**RESIDENCIAL TOSSA**", 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 URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN**, según se establece en los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Tómesese para efectos de la presente Licencia de Urbanización a la empresa denominada **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, como el urbanizador.

**SEGUNDO:** Se nombra como director responsable de la obra al **ARQ. ÓSCAR FERNANDO DÍAZ JIMÉNEZ**, con No. de Registro **T-1371/03**.

**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 **93,387.80 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.

**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.

**SÉPTIMO:** 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 de estas, deberá solicitar a la Coordinación de Gestión Integral de la Ciudad, 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.





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

**COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026  
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro, San Pedro Tlaquepaque,

**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 **\$ 5'231,939.45** (Cinco millones doscientos treinta y un mil novecientos treinta y nueve pesos 45/100 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.

**UNDÉCIMO:** La clasificación del desarrollo de referencia será **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 4, Subdistrito Urbano TLQ 4-05; así mismo se le señala una **restricción frontal de 2.00** metros lineales y una **restricción posterior de 3.00** metros lineales, **C.O.S. 0.8** y **C.U.S. 1.6** para los lotes de Zona **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H)** y demás normas de control de la edificación estipuladas en el **Artículo 60 del Reglamento Estatal de Zonificación**.

Quedando como a continuación se especifica:

**Superficie total a desarrollar = 93,387.80 m<sup>2</sup>** (amparada para la presente Licencia)

**Número de Viviendas = 343 viviendas.**

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS "RESIDENCIAL TOSSA"	
	SUPERFICIE
SUPERFICIE BRUTA	93,387.80 M <sup>2</sup>
RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (RI-EL)	7,154.02 M <sup>2</sup>
RESTRICCIÓN POR CAUCE Y CUERPOS DE AGUA (CA)	3,860.61 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA	82,373.17 M <sup>2</sup>





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro, San Pedro Tlaquepaque

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS "RESIDENCIAL TOSSA"	
	SUPERFICIE
<b>SUPERFICIE NETA</b>	<b>82,373.17 M<sup>2</sup></b>
<b>HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL (H4-H)</b>	<b>41,766.05 M<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA COMÚN ESPACIOS VERDES</b>	<b>6,037.38 M<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA COMÚN VIALIDADES PRIVADAS</b>	<b>18,182.06 M<sup>2</sup></b>
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA (IN-U) PLUVIAL</b>	<b>127.29 M<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS VERDES PUBLICAS (EV)</b>	<b>92.57 M<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS (ACD)</b>	<b>13,261.86 M<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DE CESIÓN PARA VIALIDAD (ACV)</b>	<b>2,905.96 M<sup>2</sup></b>

**DUODÉCIMO:** 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 93,387.80 m<sup>2</sup> de los cuales se restan una superficie de 7,154.02 m<sup>2</sup>, correspondientes al Área de Restricción por paso de redes e instalaciones de Electricidad (RI-EL), así como 3,860.61 m<sup>2</sup>, correspondientes a la zona de protección a causes y cuerpos de agua (CA), por lo que resulta una **superficie neta de 82,373.17 m<sup>2</sup>**.

Siendo entonces **82,373.17 m<sup>2</sup>** de los cuales:

- 82,373.17 m<sup>2</sup> son para uso habitacional los cuales generan **13,179.707 m<sup>2</sup>** de Áreas de Cesión para Destinos (82,373.17 m<sup>2</sup> x 16%).

**El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos = 13,179.707 m<sup>2</sup>.**

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de **13,261.86 m<sup>2</sup>**, identificados de la siguiente manera:

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS "RESIDENCIAL TOSSA"		
LOTE	USO	SUPERFICIE
<b>ACD-1</b>	<b>EV-V</b>	<b>1,072.42 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-2</b>	<b>EV-V</b>	<b>3,800.97 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-3</b>	<b>EV-V</b>	<b>306.12 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-4</b>	<b>EV-V</b>	<b>300.09 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-5</b>	<b>EV-V</b>	<b>1,865.78 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-6</b>	<b>EV-V</b>	<b>3,340.35 M<sup>2</sup></b>
<b>ACD-7</b>	<b>IN-U</b>	<b>2,576.13 M<sup>2</sup></b>

**DECIMOTERCERO:** 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:





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y

APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

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 horizontal densidad alta (H4-H)	1.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 10 habitantes

H4-H = 343 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda= 1,715 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 1,715 habitantes / 10 = 171.50 m<sup>2</sup>.

**El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de 171.50 m<sup>2</sup>, la cual deberá estar totalmente terminada previo a la solicitud de recepción de Obras de Urbanización.**

**DECIMOCUARTO.** 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 "RESIDENCIAL TOSSA"		
NOMENCLATURA:	JERARQUÍA VIAL:	SUPERFICIE:
BOULEVAR TOSSA-TRAMO 1	VL	524.95 M <sup>2</sup>
BOULEVAR TOSSA-TRAMO 2	VL	717.28 M <sup>2</sup>
BOULEVAR TOSSA-TRAMO 3	VL	512.89 M <sup>2</sup>
BOULEVAR TOSSA-TRAMO 4	VL	576.86 M <sup>2</sup>
PROLONGACIÓN COLON-TRAMO 1	VC9	5.21 M <sup>2</sup>
PROLONGACIÓN COLON-TRAMO 2	VC9	400.45 M <sup>2</sup>
-	VSc	168.32 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD:		2,905.96 M <sup>2</sup>

**DECIMOQUINTO:** 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.







GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

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.

**DECIMOSEXTO:** El Urbanizador enteró Pago a la Hacienda Municipal de este Ayuntamiento. La cantidad de **\$ 838,281.38 (Ochocientos treinta y ocho mil doscientos ochenta y un pesos 38/100 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 657477 y MC 657479**, del 25 de enero de 2019.

CONCEPTO:	MONTO:
<b>Revisión del Proyecto Definitivo de Urbanización</b> , de conformidad al artículo 65, I b), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque para el Ejercicio Fiscal 2019, a razón de \$1,570.00/Ha, siendo para la presente licencia un total de 9.33878 Has.	<b>\$ 14,661.88</b>
<b>Autorización para urbanizar para el uso Habitacional Densidad Alta</b> , de conformidad al artículo 65, II A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$7.50/m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente licencia un total de 93,387.80 M <sup>2</sup>	<b>\$ 700,408.50</b>
<b>Licencia de cada lote o predio Habitacional Densidad Alta</b> , de conformidad al artículo 65, III A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$29.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 4 lotes.	<b>\$ 116.00</b>
<b>Licencia de cada lote o predio Equipamiento y otros</b> , de conformidad al Artículo 65, III B. 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$69.00 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 14 Lotes.	<b>\$ 966.00</b>
<b>Autorización de subdivisión por lote resultante Habitacional Densidad Alta</b> , de conformidad al artículo 65, VI A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$289.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 343 lotes.	<b>\$ 99,127.00</b>
<b>Autorización de subdivisión por lote resultante Equipamiento y otros</b> , de conformidad al Artículo 65, VI B. 5, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$1,643.00 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 14 Lotes.	<b>\$ 23,002.00</b>

**DECIMOSÉPTIMO:** El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de **\$ 784,790.92 (Setecientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa pesos 92/100 M.N.)**, mediante recibo oficial **No. MC 657478**, del 25 de enero del 2019, 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:





GESTIÓN INTEGRAL  
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
CGGIC-DGIT 1175/2019  
C.C. 0275/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 4-05 U/2018 026

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y  
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"  
NO. 002/2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

H. Ayuntamiento de  
San Pedro Tlaquepaque  
Independencia #58  
Centro San Pedro Tlaquepaque

CONCEPTO:	MONTO:
Presupuesto autorizado a razón de \$280.12/m <sup>2</sup> aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente licencia un total de 93,387.80 m <sup>2</sup> de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 26'159,697.25. <b>Perifoneo 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 2018, a razón del 3% del valor total del presupuesto autorizado.</b>	<b>\$ 784,790.92</b>

**DECIMOCTAVO:** 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.

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

**VIGÉSIMO:** 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.

Quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE  
"2019, AÑO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO EN JALISCO"  
SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO, 13 DE MAYO DEL 2019



Gobierno de  
**TLAQUEPAQUE**

DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
INTEGRAL DEL TERRITORIO

**ARQ. CARMEN SUSANA ALCOCER LÚA,**  
DIRECTORA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

- C.c.p. Dirección de Control de la Edificación – Arq. Javier Omar Rosas Ríos.
- C.c.p. Director de Proyecto y Obras de Urbanización – Arq. Óscar Fernando Díaz Jiménez
- C.c.p. Departamento de Control y Seguimiento
- C.c.p. Expediente
- C.c.p. Archivo
- C.c.p. Minutario

YYM/jger

Calle Juárez No. 28 Centro Histórico de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco  
Tel. 3562-7054 hasta la terminación 60  
www.tlaquepaque.gob.mx