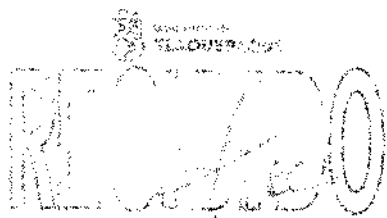




**GESTIÓN INTEGRAL
DE LA CIUDAD**

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
CGGIC-DGIT 0888/2019
C.C. 4091/2018



INSTRUMENTOS PÚBLICOS

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

C. JAVIER CUEVAS VILLALOBOS.

REPRESENTANTE LEGAL

HOGARES ALTERNATIVOS DIGNOS Y ACCESIBLES, S.A. DE C.V.

PRESENTE:

Con relación a la Acción Urbanística de tipo privada denominada "**CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES**", 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

No. de expediente:	098 TLQ 3-08 U/2016 029
Uso aprobado:	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V).
Localización:	Emiliano Zapata s/n entre las calles Jardines de Miraflores e Independencia, fraccionamiento Jardines de Miraflores.
Superficie del predio según escrituras: 9,154.607 m²	Superficie a desarrollar: 9,112.19 m ²
Propietarios del predio:	Christopher Covarubias Vera Rigoberto Zamarripa Luna
Director Responsable de proyecto y obra de urbanización	Arq. Cesar Eduardo Lozano del Real. Registro no. T-1874/09

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 23 de noviembre del 2018, que presenta la empresa denominada "**HOGARES ALTERNATIVOS DIGNOS Y ACCESIBLES, S.A. DE C.V.**", a través de su representante legal, el **C. JAVIER CUEVAS VILLALOBOS**, relativa a la aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización y Licencia de Urbanización con Edificación Simultánea, en el predio referido, en el que se pretende emplazar un Desarrollo Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V), denominado "**CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES**".



Calle Juárez No. 28 Centro Histórico de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco
Tel. 3362-7054 hasta la terminación 40
www.tlaquepaque.gob.mx

Página 1 de 10



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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019

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 3-08 U/2016 029**, el cual resuelve compatible al uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (**H4-H**), Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (**H4-V**) y Comercio y Servicio Barrial Intensidad Alta (**C/SB-4**), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 3 Subdistrito Urbano 3-08.

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. 10,447** del 27 de agosto del 2012, ante la fe del Lic. Ana Laura Mayoral Uribe, Notario Público Titular No. 48 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se constituye la Sociedad Mercantil, que se denominará "**HOGARES ALTERNATIVOS DIGNOS Y ACCESIBLES**", denominación que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con No. Mercantil Electrónico No. 69911*1 del 27 de septiembre del 2012.

***Escritura Pública No. 11,970** del 06 de marzo del 2014, ante la fe del Lic. José Horacio de la Salud Ramos Ramos, Notario Público Titular No. 100 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se constituye la Sociedad Mercantil, que se denominará "**EMPRESAS PLAJO**", denominación que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con No. Mercantil Electrónico No. 82892*1 del 11 de julio del 2014.

***Escritura Pública No. 11,971** del 06 de marzo del 2014, ante la fe del Lic. José Horacio de la Salud Ramos Ramos, Notario Público Titular No. 100 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se constituye la Sociedad Mercantil, que se denominará "**PLASICO PROMOTORA E IMPULSORA**", denominación que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con No. Mercantil Electrónico No. 82918*1 del 11 de julio del 2014.

***Escritura Pública No. 8,136**, del 09 de noviembre del 2015, ante la fe del Lic. Jorge Gómez Carreón, Notario Público Titular No. 109 de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa denominada "**HOGARES ALTERNATIVOS DIGNOS Y ACCESIBLES, S.A. DE C.V.**", otorga un poder especial tan amplio como en derecho sea necesario a favor de los señores **ARQUITECTO CESAR EDUARDO LOZANO DEL REAL Y JAVIER CUEVAS VILLALOBOS**.

***Escritura Pública No. 38,213**, del 30 de diciembre del 2016, ante el Lic. Juan Diego Ramos Uriarte, Notario Público No. 115 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual los Señores **CHRISTOPHER COVARRUBIAS VERA Y RIGOBERTO ZAMARRIPA LUNA**, adquiere la superficie de 9,154.607 m², por adjudicación del juicio sucesorio testamentario a bienes del sr. **PASCUAL ZAMARRIPA GUERRERO**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el folio real 2972307, del 12 de septiembre de 2017.



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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





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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

***Escritura Pública No. 2,447** del 12 de enero del 2017, ante el Lic. Guillermo Alejandro Gatt Corona, Notario Público No. 120 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se hace constar la **CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO COMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 11452**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el folio real 2972307, del 14 de diciembre del 2017.

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 integró 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 S.O.T. 226/2018**, del 11 de julio del 2018, emitido por el **Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA)**, mediante el cual éste Organismo dictamina Viable el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado.

***OFICIO DPZMR-991/2018**, del 15 de noviembre de 2018, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual informa que está en posibilidades de suministrar el servicio al predio localizado en la calle Emiliano Zapata No. 2, colonia Toluquilla.

***OFICIO CGGIC-DGMA-DPA 066/2018**, del 03 de diciembre de 2018, emitido por la **Dirección General de Medio Ambiente**, mediante el cual emite Autorización condicionada para la construcción del proyecto denominado conjunto habitacional Miraflores, en materia de impacto ambiental.

***OFICIO DMT/196/2019**, de fecha de 25 de marzo de 2019, emitido por la **Dirección de Movilidad y Transporte**, mediante el cual dictamina viable pero condicionado la construcción del proyecto denominado conjunto habitacional Miraflores, en materia de Movilidad.

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 del 23 de noviembre del 2018, mediante el cual el **ARQ. CÉSAR EDUARDO LOZANO DEL REAL**, con número de registro **T-1874/09**, 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.



Calle Juárez No. 28 Centro Histórico de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco
Tel. 3362-7054 hasta la terminación 80
www.tlaquepaque.gob.mx

Página 3 de 10



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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

*Escrito del 06 de noviembre del 2018, mediante el cual el **ARQ. LUIS ENRIQUE PLASCENCIA MOELLER, LIC. MARCOS ENRIQUE DAU IÑIGUEZ, LIC. JOSÉ FERNANDO DE JESUS PLASCENCIA MOELLER**, 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 del 06 de noviembre del 2018, mediante el cual el **ARQ. LUIS ENRIQUE PLASCENCIA MOELLER, LIC. MARCOS ENRIQUE DAU IÑIGUEZ, LIC. JOSÉ FERNANDO DE JESUS PLASCENCIA MOELLER**, 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 06 de noviembre del 2018, mediante el cual el **ARQ. LUIS ENRIQUE PLASCENCIA MOELLER, LIC. MARCOS ENRIQUE DAU IÑIGUEZ, LIC. JOSÉ FERNANDO DE JESUS PLASCENCIA MOELLER**, 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 06 de noviembre del 2018, mediante el cual el **ARQ. LUIS ENRIQUE PLASCENCIA MOELLER, LIC. MARCOS ENRIQUE DAU IÑIGUEZ, LIC. JOSÉ FERNANDO DE JESUS PLASCENCIA MOELLER**, 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 MO 21731** del 26 de marzo del 2019, por la cantidad de \$ 69,911.43 correspondiente al pago por la Revisión del proyecto definitivo de urbanización, Autorización para urbanizar.

***Recibo oficial número MO 21732** del 26 de marzo del 2019, por la cantidad de \$ 524,896.48 correspondiente al pago por peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

***Recibo oficial número MO 21733** del 26 de marzo del 2019, por la cantidad de \$ 14,872.00 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 EIC Ingeniería.
- * Presupuesto por \$ **17'496,549.18**, correspondiente a las obras de urbanización
- * Calendario de Obras de Urbanización con un plazo de 10 meses.
- * Identificaciones Oficiales.
- * Memoria Descriptiva del Proyecto de Urbanización.
- * Proyecto de Integración Urbana.



Calle Juárez No. 28 Centro Histórico de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco
Tel. 3362-7054 hasta la terminación 60
www.tlaquepaque.gob.mx

Página 4 de 10



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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

En virtud de los elementos expuestos, esta Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "**CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES**", 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: Tómese para efectos de la presente Licencia de Urbanización a la empresa **HOGARES ALTERNATIVOS DIGNOS Y ACCESIBLE, S.A. DE C.V.**, como el urbanizador.

SEGUNDO: Se nombra como director responsable de la obra al **ARQ. CESAR EDUARDO LOZANO DEL REAL**, con No. de Registro T-1874/09.

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 **9,112.19 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.

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.





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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

SÉPTIMO: 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 **10 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 General 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.

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 \$ **3'499,309.84** (Tres millones cuatrocientos noventa y nueve mil trescientos nueve pesos 84/100 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 motivará 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 deberá solicitar la Recepción de las mismas.

UNDÉCIMO: La clasificación del desarrollo de referencia será **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 2, Subdistrito Urbano TLQ 3-08; 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. 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**.





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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019

Quedando como a continuación se especifica:

Superficie total a desarrollar = 9,112.19 m² (amparada para la presente Licencia)

Número de Viviendas = 144 viviendas.



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS "CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES"	
	SUPERFICIE
ÁREA TOTAL	9,112.19 M ²
ÁREA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V)	7,654.24 M ²
ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS (ACD)	1,457.95 M ²

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 aportará las Áreas de Cesión para Destinos de la siguiente manera:

Siendo entonces 9,112.19 m² de los cuales:

- 9,112.19 m² son para uso habitacional los cuales generan 1,457.95 m² de Áreas de Cesión para Destinos (9,112.19 m² x 16%).

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos = 1,457.95 m².

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de 1,457.95 m², identificados de la siguiente manera:

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS "CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES"		
LOTE	USO	SUPERFICIE
ACD-01	EV-V	905.05 M ²
ACD-02	EV-V	552.90 M ²

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:

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.





**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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

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

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

Zona:	Dosificación Establecida en el R.E.Z.:
Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta (H4-V)	1.00 m2 de construcción por cada 10 habitantes

H4-V = 144 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda= 720 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 720 habitantes / 10 = **72.00 m².**

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de 72.00 m², la cual deberá estar totalmente terminada previo a la solicitud de recepción de Obras de Urbanización.

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: El Urbanizador enteró Pago a la Hacienda Municipal de este Ayuntamiento, la cantidad de **\$84,783.43 (Ochenta y tres mil seiscientos ochenta y tres pesos 43/100 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. **MO 21731 y MO 21733**, del 26 de marzo del 2019.

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 2019, a razón de \$1,570.00/Ha, siendo para la presente licencia un total de 01 Has.	\$ 1,570.00





**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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

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 2019, a razón de \$7.50/m ² de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente licencia un total de 9,112.19 M ²	\$ 68,341.43
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 2019, a razón de \$29.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 36 lotes.	\$ 1,044.00
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 2019, a razón de \$69.00 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 2 Lotes.	\$ 138.00
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 2019, a razón de \$289.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 36 lotes.	\$ 10,404.00
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 2019, a razón de \$1,643.00 por lote o predio, siendo, para la presente Licencia un total de 2 Lotes.	\$ 3,286.00

DECIMOSEXTO: El urbanizador enteró a la Hacienda Municipal la cantidad de **\$ 524,896.48 (Quinientos veinticuatro mil ochocientos noventa y seis pesos 48/100 M.N.)**, mediante recibo oficial **No. MO 21732**, del 26 de marzo 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:

CONCEPTO:	MONTO:
Presupuesto autorizado a razón de \$1,920.13/m ² aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente licencia un total de 9,112.19 m ² de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 17'496,549.18.	
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 2019, a razón del 3% del valor total del presupuesto autorizado.	\$ 524,896.48

DECIMOSÉPTIMO: 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.



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

Página 9 de 10



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 0888/2019
C.C. 4091/2018

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 3-08 U/2016 029
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 001/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

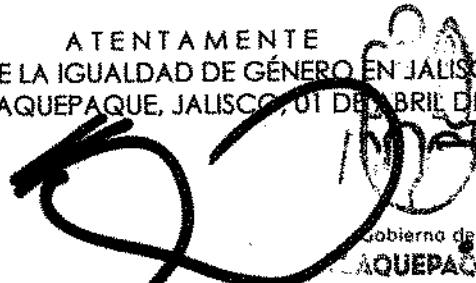
H. Ayuntamiento de
San Pedro Tlaquepaque
Independencia #58
Centro San Pedro Tlaquepaque

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

DECIMONOVENO: 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 Cíviles 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, 01 DE ABRIL DEL 2019.



Gobierno de
TLAQUEPAQUE
DIRECCIÓN DE GESTIÓN
INTEGRAL DEL TERRITORIO
ARQ. CARMEN SUSANA ALCOCER TLAJALPA
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. Cesar Eduardo Lozano del Real
- C.c.p. Departamento de Control y Seguimiento
- C.c.p. Expediente
- C.c.p. Archivo
- C.c.p. Minutario

YVM/iger



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