

SECRETARÍA DE URBANISMO Y
DESARROLLO URBANO

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
CGGIC-DGIT 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016

ING. ADRIANA OCHOA SANTANA
REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA CASA SOLIDA, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E:

Con relación a la urbanización de la "Fracción 8-B", correspondiente a la afectación por Vialidad Colectora (VC21), se emite el presente **DICTAMEN TÉCNICO** de:

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

No. de expediente:	098 TLQ 1-04 U/2016 017
Uso aprobado:	Vialidad Colectora (VC)
Localización:	Av. Pemex s/n entre las calles Priv. Las Torres y Rancho el Corral, colonia Haciendas de Vidrio.
Superficie del predio: 12,355.14 m ²	Superficie a desarrollar: 1,109.77 m ²
Propietario del predio:	Inmobiliaria Casa Solida, S.A. de C.V.
Director Responsable de proyecto y obra de urbanización	Ing. Ernesto Ricco Ascencio Registro no. T-1406/03

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; 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 26 de setiembre del 2016, que presenta la empresa denominada "INMOBILIARIA CASA SOLIDA, S.A. DE C.V.", a través de su representante legal, el LIC. GABRIEL ENCISO ROSAS, relativa a la aprobación para la urbanización de la "Fracción 8-B", correspondiente a la afectación por Vialidad Colectora (VC21).



CELEBRACIÓN INTEGRAL
DE LA CIUDAD

COORDINACIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD
DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
CGGIC-DGIT 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016

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 1-04 U/2016 017**, el cual resuelve compatible al uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (**H4-V**), según se desprende del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Distrito TLQ 1 Subdistrito Urbano 1-04.

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. 1,140** del 10 de junio del 2016, ante la fe del Lic. Diego Torres Soule, Corredor Público No. 70 de la plaza del Estado de Jalisco, mediante la cual la Lic. Maite Salcedo Ortiz Rubio y el señor Carlos Guillermo Salcedo González, constituyen en este acto la Sociedad Mercantil, que se denominará "INMOBILIARIA CASA SOLIDA", 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 con No. Mercantil Electrónico No. 97071*1 del 17 de junio de 2016.

***Escritura Pública No. 44,513**, del 16 de junio del 2016, ante la fe del Lic. Felipe Torres Pacheco, Notario Público No. 11 de Guadalajara, mediante la cual "INMOBILIARIA CASA SOLIDA, S.A. DE C.V." otorga a **ADRIANA OCHOA SANTANA**, un poder General limitado y con rendición expresa de cuentas, para pleitos y cobranzas, en materia laboral, actos de administración, de dominio, facultad para otorgar y suscribir títulos de créditos, para liberar cheques y fiscales.

***Escritura Pública No. 86,633** de 23 de junio del año 2016, ante el Lic. Vidal González Duran Valencia, Notario Público No. 58 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual la empresa "INMOBILIARIA CASA SOLIDA, S.A. DE C.V.", adquiere la superficie de 12,355.14 m² a Banco Santander (México), Sociedad Anónima, institución de banca múltiple, grupo financiero Santander México, inscrita en el registro público de la propiedad y de comercio bajo los folios reales 2955605, 2853118, 2853119, 2853120, 2853121, 2853122, del 01 de septiembre del 2016.

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:



TLAQUEPAQUE

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y CONSTRUCCIÓN



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 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016



TLAQUEPAQUE

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO
CALLE JUÁREZ S/N. CENTRO HISTÓRICO DE SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO
TEL: 3362-7054

*OFICIO 0442/2012016, del 1317 de mayo del 2016, 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-327/2016, de fecha de 27 de mayo de 2016, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)**, mediante el cual informa que está en posibilidades de suministrar el servicio al predio localizado Av. Pemex s/n entre Av. las Torres y Rancho la Silla, en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco.

*OFICIO CGGIC-DGMA 993/2016, de fecha de 18 de agosto de 2016, emitido por la **Dirección General de Medio Ambiente**, mediante el cual informa sobre la resolución de la evaluación en materia de impacto ambiental del desarrollo.

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 28 de julio del 2016, mediante el cual el **ING. ERNESTO RICCO ASENCIO**, con número de registro **T-1406/2003**, 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 28 de julio del 2016, mediante el cual el **ING. ADRIANA OCHOA SANTANA**, 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 28 de julio del 2016, mediante el cual el **ING. ADRIANA OCHOA SANTANA**, 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 28 de julio del 2016, mediante el cual el **ING. ADRIANA OCHOA SANTANA**, 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 28 de julio del 2016, mediante el cual el **ING. ADRIANA OCHOA SANTANA**, e 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 08352** del 14 de octubre del 2016, por la cantidad de \$ 26,003.00 correspondiente al pago por la Autorización para urbanizar, Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

Página 4 de 6



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 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016

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

- * Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Laboratorio control de calidad-Mecánica de suelos-Diseño de Pavimentos, del 17 de septiembre del 2014.
- * Presupuesto por \$ **630,970.36**, correspondiente a las obras de urbanización
- * Calendario de Obras de Urbanización con un plazo de 12 meses.
- * Identificaciones Oficiales.

En virtud de los elementos expuestos, esta Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, considera que la urbanización de la "Fracción 8-B", correspondiente a la afectación por Vialidad Colectora (VC21), 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 **INMOBILIARIA CASA SOLIDA, S.A. DE C.V.**, como el urbanizador.

SEGUNDO: Se nombra como director responsable de la obra al **ING. ERNESTO RICCO ASCENCIO**, con **No. de Registro T-1406/03**

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 **1,109.77 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 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 **12 meses** para la terminación Total de estas.



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 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016



TLAQUEPAQUE

San Pedro Tlaquepaque, Jalisco
Calle Juárez No. 28 Centro Histórico de San Pedro Tlaquepaque
Tel. 3562-7054 hasta la terminación 80
www.tlaquepaque.gob.mx

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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 **\$ 126,194.07** (Ciento veintiséis mil ciento noventa y cuatro pesos 07/100 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.

NOVENO: 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: El Urbanizador enteró Pago a la Hacienda Municipal de este Ayuntamiento. La cantidad de **\$ 7,073.89 (Siete mil setenta y tres pesos 89/100 M.N)**, como importe de los derechos originados por la presente autorización, señalado en el siguiente desglose, el cual concuerda con los recibos **No. MO 08352**, del 14 de octubre de 2016.

Descripción	MONTOS
Revisión del Proyecto Definitivo de Urbanización, de conformidad al Artículo 65, I b), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2016, a razón de \$1,342.00/Ha. siendo para la presente Licencia un total de 0.110977 Has.	\$ 148.93
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 2016, a razón de \$ 6.24/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente Licencia un total de 1,109.77 M ²	\$ 6,924.96



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 4013/2016
C.C. 4076/2016

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 1-04 U/2016 017

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 003/2016

UNDÉCIMO: El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de \$ **18,929.11 (Dieciocho mil novecientos veintinueve pesos 11/100 M.N.)**, mediante recibo oficial No. **MO 08352**, del 14 de octubre del 2016, como importe del Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad y especificaciones del Proyecto Definitivo de Urbanización sobre el Presupuesto autorizado por la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, según el siguiente desglose:

CONCEPTO	MONTO
Presupuesto autorizado para las obras de urbanización, siendo para la presente Licencia un total de 1,109.77 m ² de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 630,970.36.	
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 Municipal 2016, a razón del 3% del valor total del Presupuesto autorizado.	\$ 18,929.11

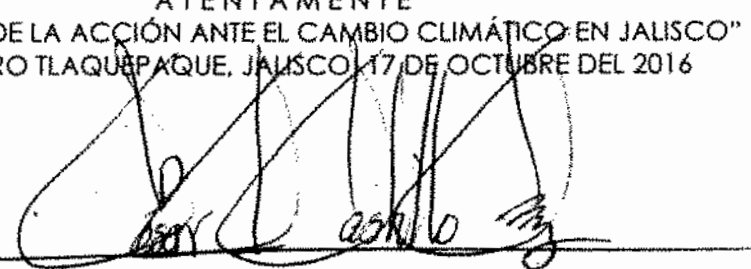
DUODÉCIMO: El desarrollo deberá de contar con los elementos de nomenclatura bajo las siguientes especificaciones estipuladas. Así mismo, deberá de desarrollar e instalar el señalamiento respectivo de seguridad vial. El señalamiento vertical no podrá incluir ningún logotipo que no se encuentre contemplado dentro del Manual de dispositivo de control de tráfico editado por la S.C.T.

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

Quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE

"2016, AÑO DE LA ACCIÓN ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO EN JALISCO"
SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO, 17 DE OCTUBRE DEL 2016


ARQ. CÉSAR AUGUSTO CASTILLO GÚMEZ
DIRECTOR 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 – Ing. Ernesto Ricco Ascencio
- C.c.p. Departamento de Control y Seguimiento
- C.c.p. Expediente
- C.c.p. Archivo
- C.c.p. Minutario

CSA/iger