



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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

LIC. CARLOS ENRIQUE ARAGÓN BERNAL.
REPRESENTANTE LEGAL
GRUPO ALTEN PONDERA, S.A. DE C.V.
PRESENTE:

Con relación a la Acción Urbanística de tipo privada denominada
"ZIMALTÁ" ETAPA 2, se emite el presente **DICTAMEN TÉCNICO** de:

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

| | | |
|---|---|--|
| No. de expediente: | 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025, | |
| Uso aprobado: | Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-H) . Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta (H4-V) . Comercio y Servicios distrital intensidad alta (CSD-4) . | |
| Localización: | Falda sur del Cerro del Cuatro s/n, entre las calles Adolf B. Horn Jr. y Av. 8 de Julio, Delegación Toluquilla. | |
| Superficie del predio según escrituras: 904,746.88 m² | Superficie a desarrollar: 37,734.08 m ² | |
| Propietario del predio: | Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver | |
| Director Responsable de proyecto y obra de urbanización | Ing. Carlos Alfonso Gutiérrez Bravo. Registro No. T - 0897/98 | |

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 10 de abril del 2019, que presenta la empresa denominada "**GRUPO ALTEN PONDERA, S.A. DE C.V.**", a través de su representante legal, el **LIC. CARLOS ENRIQUE ARAGÓN BERNAL**; 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 una acción urbanística de tipo privada para el uso habitacional plurifamiliar horizontal y vertical densidad alta **(H4-H) (H4-V)** y comercio y servicios distrital intensidad alta **(CSD-4)**, denominado "**ZIMALTÁ**" ETAPA 2.





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019

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 2-08/2-09 U/2010 025**, emitido por esta Dirección el 23 de Julio de 2010, a través del No. de Oficio D.U. 4121/2010, el cual resuelve Compatibles los Usos: Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H); Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V); Comercio y Servicios Distritales Intensidad Alta (C/S D-4) y Mixto Distrital Intensidad Alta (MD-4), para la Acción Urbanística total, según se desprende del Plan Parcial de Urbanización denominado "**Pedregal del Bosque**", que comprende una Superficie total de 1'017,917.418 m^{2.}, con No. de Expediente de ésta Dirección de Obras Publicas 098 TLQ 2-08 U/2001 044, mismo que fue autorizado a través del Acta de Ayuntamiento No. 26, en Sesión celebrada el 28 de Diciembre de 2009; publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 20 de Marzo de 2010, en el tomo CCCLXVI, No. 11, Sección II, e inscrito en el Registro Publico de la Propiedad el 29 de Abril de 2010.

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. 29,993** del 24 de abril del 2018, ante la fe del Lic. Pablo Prado Blagg, Notario Público Titular No. 76 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se constituye la Sociedad Mercantil, que se denominará "**GRUPO ALTEN PONDERA**", 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 Folio Mercantil Electrónico N-2018036485 del 07 de mayo del 2018.

***Escritura Pública No. 30,480**, del 21 de febrero del 2019, ante el Lic. Pablo Prado Blagg, Notario Público No. 76 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual el "**BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**", adquiere bajo la modalidad Ad Corpus, la superficie de 43,661.42 m^{2.}, a "**SCOTIABANK, INVERLAT. SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK, DIVISIÓN FIDUCIARIA**" antes "**BANCO INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT**", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con los folios reales 1058216 al 1058250, del 09 de mayo del 2019.

***Escritura Pública No. 30,480**, del 21 de febrero del 2019, ante el Lic. Pablo Prado Blagg, Notario Público No. 76 del Municipio de Guadalajara, Jalisco, mediante la cual el "**BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**", adquiere bajo la modalidad Ad Corpus, la superficie de 861,085.46 m^{2.}, a la institución financiera denominada "**CREDIX GS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con los folios reales 1058216 al 1058250, del 09 de mayo del 2019.



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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

III.- Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 257**, del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al presentar, el Proyecto Definitivo de Urbanización, que integro con los siguientes documentos:

I.- Los Planos propios del Proyecto.

II.- Los Planos de Servicios (Proyecto de Ingenierías).

III.- Las especificaciones generales;

IV.- La documentación complementaria en su caso, consistente en la autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlan los diferentes servicios públicos, siendo estas últimas las siguientes:

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

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

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

IV.-Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 258** del **Código Urbano para el Estado de Jalisco**; el Urbanizador dio cumplimiento a ésta disposición al adjuntar al Proyecto Definitivo de Urbanización los siguientes elementos:

*Escrito del 21 de marzo del 2019, mediante el cual el **ING. CARLOS ALFONSO GUTIÉRREZ BRAVO**, con No. de **Registro T-0897/98**, 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 21 de marzo del 2019, mediante el cual el **LIC. GUSTAVO ANTENOR ARAGÓN BERNAL**, 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 21 de marzo del 2019, mediante el cual el **LIC. GUSTAVO ANTENOR ARAGÓN BERNAL**, 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.





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

*Escrito del 21 de marzo del 2019, mediante el cual el **LIC. GUSTAVO ANTONOR ARAGÓN BERNAL**, 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 21 de marzo del 2019, mediante el cual el **LIC. GUSTAVO ANTONOR ARAGÓN BERNAL**, 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 22940**, del 06 de junio del 2019, respectivamente, por la cantidad de \$ 289,285.60 correspondiente al pago por la Revisión del proyecto definitivo de urbanización y autorización para urbanizar.

***Recibo oficial número MO 22938** del 06 de junio del 2019, por la cantidad de \$ 34,552.00 correspondiente al pago por la licencia de cada lote o predio y aprobación de subdivisión de lotes.

***Recibo oficial número MO 22937** del 06 de junio del 2019, por la cantidad de \$ 549,562.95 correspondiente al pago por el Peritaje de cumplimiento a las normas de calidad.

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

* Estudio de Mecánica de Suelos de fecha de Enero del 2003, elaborado por la empresa denominada Servicios y Control en Ingeniería S.A. de C.V.

* Presupuesto por \$ **18'318,764.84**, 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 Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "**ZIMALTÁ**" **ETAPA 2**, 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 **GRUPO ALTEN PONDERA, S.A. DE C.V.**, como el urbanizador.

SEGUNDO: Se nombra como director responsable de la obra al **ING. CARLOS ALFONSO GUTIÉRREZ BRAVO**, con **No. de Registro T-0897/98**.





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 1377/2019

C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y

APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"

NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

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 **37,734.08 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.

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 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**.





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

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 **\$ 3'663,752.97** (Tres millones seiscientos sesenta y tres mil setecientos cincuenta y dos pesos 97/100 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 y Vertical Densidad Alta (H4-H) y (H4-V)**, ajustándose al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Distrito TLQ 2, Subdistrito Urbano TLQ 2-08/2-09; 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)**, así como **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**.

Quedando como a continuación se especifica:

Superficie total a desarrollar = 37,734.08 m² (amparada para la presente Licencia)

Número de Viviendas = 131 Viviendas.

| RESUMEN GENERAL DE ÁREAS "ZIMALTÁ" ETAPA 2. | |
|---|--------------------------|
| | SUPERFICIE |
| SUPERFICIE BRUTA | 37,734.08 M ² |
| RESTRICCIÓN PARA VIALIDAD (RI-VL) | 2,947.22 M ² |
| RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (RI-EL) | 6,584.84 M ² |
| SUPERFICIE NETA | 28,202.02 M ² |
| HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL (H4-H) | 14,863.34 M ² |
| HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL (H4-V) | 1,701.74 M ² |
| COMERCIO Y SERVICIOS DISTRITALES (CSD-4) | 2,538.02 M ² |
| ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS (ACD) | 9,098.92 M ² |





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

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:

De la superficie bruta del predio, se descuenta, de conformidad con el artículo 175, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las áreas de restricción por paso de vialidad (RI-VL), ya que estas superficies no son generadoras de áreas de cesión para destinos, así como de conformidad con el artículo 236, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las áreas de restricción o de protección, no serán generadoras de áreas de cesión para destinos.

Para el caso en particular la superficie bruta es de 37,734.08 m² de los cuales se resta una superficie de 2,947.22 m², correspondientes a la Restricción por paso de Vialidad (RI-VL), así como 6,584.84 m², correspondientes al Área de Restricción por paso de redes e instalaciones de Electricidad (RI-EL), por lo que resulta una **superficie neta de 28,202.02 m²**.

Siendo entonces **28,202.02 m²** de los cuales:

- 25,664.00 m² son para uso habitacional, los cuales generan **4,106.24 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (25,664.00 m² x 16%).
- 2,538.02 m² son para uso comercial y de servicios, los cuales generan **329.94 m²** de Áreas de Cesión para Destinos (2,538.02 m² x 13%).

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de área de Cesión para Destinos = 4,436.18 m².

El Urbanizador para tal efecto deja una superficie de **9,098.92 m²**, identificados de la siguiente manera:

| ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS "ZIMALTÁ" ETAPA 2. | | |
|--|------|-------------------------|
| LOTE | USO | SUPERFICIE |
| ACD-1 | EV-B | 9,098.92 M ² |

Considerando que en esta Etapa, genera obligatoriamente una superficie de áreas de cesión para destinos de 4,436.18 m² y se considera una superficie de 9,098.92 m², **se genera una superficie a favor de 4,662.74 m²**, los cuales se considerarán para la superficie faltante de las etapas 1 y 2 de la acción urbanística de tipo privada denominada "Pedregal del Bosque".

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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



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, 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 ² de construcción por cada 10 habitantes |
| Comercial distrital intensidad alta (CD-4) | 100.00 m ² de construcción por cada Hectárea de superficie bruta |

H4 = 131 Viviendas, a razón de 5 habitantes / Vivienda= 655 habitantes

1 metro / 10 habitantes = 655 habitantes / 10 = **65.50 m²**.

CD-4= 2,538.02 m²

100 metros / 1Ha = 0.253802 X 100 = **25.38 m²**.

El desarrollo en materia genera obligatoriamente una superficie total de obras de edificación de 90.88 m², 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 "ZIMALTÁ" ETAPA 2. | | |
|--|-----------------|-------------------------|
| NOMENCLATURA: | JERARQUÍA VIAL: | SUPERFICIE: |
| AV. DE LOS BOSQUES | VC | 1,187.08 M ² |
| AV. DE LOS ARTESANOS | VC | 1,760.14 M ² |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE CESIÓN PARA VIALIDAD: | | 2,947.22 M ² |

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.

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 **\$ 323,837.60 (Trescientos veintitrés mil ochocientos treinta y ocho pesos 60/100 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 22938, MO 22940**, del 06 de junio del 2019.





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025
"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

| 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 04 Has. | \$ 6,280.00 |
| Autorización para urbanizar para el uso Habitacional Densidad Alta , de conformidad al artículo 65, II A. 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$7.50/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente licencia un total de 35,196.06 M ² | \$ 263,970.45 |
| Autorización para urbanizar para el uso Comercio Distrital , de conformidad al artículo 65, II B. 1 c), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$7.50/m2 de superficie total a urbanizar, siendo, para la presente licencia un total de 2,538.02 M ² | \$ 19,035.15 |
| 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 99 lotes. | \$ 2,871.00 |
| Licencia de cada lote o predio Comercio Distrital , de conformidad al artículo 65, III B. 1 c), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$62.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 1 lote. | \$ 62.00 |
| 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 1 Lote. | \$ 69.00 |
| 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 99 lotes. | \$ 28,611.00 |
| Autorización de subdivisión por lote resultante Comercial Distrital , de conformidad al artículo 65, VI B. 1 c), de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Tlaquepaque 2019, a razón de \$1,296.00 por lote o predio, siendo, para la presente licencia un total de 1 lote. | \$ 1,296.00 |
| 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 1 Lote. | \$ 1,643.00 |





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 1377/2019
C.C. 1297/2019

EXPEDIENTE N°: 098 TLQ 2-08/2-09 U/2010 025

"LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y
APROBACIÓN DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN"
NO. 005/2019



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

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

DECIMOSÉPTIMO: El urbanizador entero a la Hacienda Municipal la cantidad de \$ 549,562.95 (Quinientos cuarenta y nueve mil quinientos sesenta y dos pesos 95/100 M.N.), mediante recibo oficial No. MO 22937, del 06 de junio 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 Públicas, según el siguiente desglose:

| CONCEPTO: | MONTO: |
|--|---------------|
| Presupuesto autorizado a razón de \$485.47/m ² aprox. en obras de urbanización, siendo para la presente licencia un total de 37,734.08 m ² de superficie total a urbanizar, lo que arroja la cantidad total de \$ 18'318,764.84. | \$ 549,562.95 |
| 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. | |

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, 27 DE JUNIO DEL 2019.

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



Gobierno de
TLAQUEPAQUE

- 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. Carlos Alfonso Gutiérrez
- C.c.p. Departamento de Control y Seguimiento
- C.c.p. Expediente
- C.c.p. Archivo
- C.c.p. Minutario

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
INTEGRAL DEL TERRITORIO**



YWM/jger

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