



DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

Asunto: LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Expediente: No. 001 QUITUPAN-OP-UR 02/2021 "LA GUADALUPE"

Oficio: No. 038/2021

QUITUPAN JALISCO. 15-MARZO-2021

C. EFREN CERVANTES SANDOVAL
ADMINISTRADOR GENERAL UNICO
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL S.A. DE C.V.
PRESENTE

El que suscribe **ING. MEL. DANIEL YARIB PACHECO**, Director de Obras Públicas Municipales.

Con relación a la Acción Urbanística de tipo Privada denominada

"JARDINES DE LA GUADALUPE" Se emite el siguiente dictamen técnico de:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACION
DE PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION

Número de expediente:	No. 001 QUITUPAN-OP-UR 02/2021 "LA GUADALUPE"
Uso aprobado:	Habitacional Densidad Media H3-U
Localización:	La Guadalupe, Quitupan, Jalisco.
Superficie del predio según escrituras:	Superficie a desarrollar: 17,042.52 m2
Propietario de Predio:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL. S.A. DE C.V.
Director Responsable de obra	Ing. José Briseño López.

Esta Dirección de Obras Públicas Municipales de Mazamitla Jalisco, una vez analizada la documentación que obra en los archivos de la dependencia, relativos a la acción urbanística en comento; así como revisando el proyecto presentado con la solicitud de autorización de proyecto definitivo de urbanización y edificación simultánea; con fundamento en los artículos 1, 2, 3, 4, 6, 10, 228, 229, 231, 237, 247, 257, 258, 262 y 314. Del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Emite la presente **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN**, para resolver la solicitud de 08 de marzo de 2021, que presenta la empresa denominada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL S.A. DE C.V.**

Resuelve la solicitud con fecha 15 de marzo de 2021 que presenta la empresa denominada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL S.A. DE C.V** a través de su representante general

C.C.P. Dirección de Obras Públicas.

C.C.P. Dirección de Urbanismo

C.C.P. Expediente

C.C.P. Archivo

único el C. **EFREN CERVANTES SANDOVAL**. Relativo a la aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización y licencia de urbanización denominado "**JARDINES DE LA GUADALUPE**" Quitupan, Jalisco, en el que se pretende realizar un desarrollo habitacional unifamiliar densidad media (**H3-U**).

CONSIDERANDO:

I.- que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 284** de código urbano para el Estado de Jalisco; el urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al recabar el dictamen de Trazos Usos Y destinos Específico con No. De expediente **034/2021** el cual resulta compatible al uso Habitacional densidad media (H3-U).

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 Publica número 17,566 en Mazamitla, Jalisco, a los dos días del mes de febrero del año 2021, con una superficie de **1-70-42.52 UNA HECTAREA, CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y DOS CENTIAREAS**, pasada ante la fe del Licenciado Aurelio Toscano Hernández, Notario público número 01 uno de Mazamitla, Jalisco, a nombre de la sociedad mercantil denominada: **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITtASOL. S. A. de C. V.** la cual se encuentra registrada bajo **Folio Real Número 5630275**, del Registro Público de la Propiedad con sede en Ciudad Guzmán Jalisco. he incorporadas en el Catastro municipal bajo **número de cuenta predial 1913 del sector Rústico**.

• **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:

1. Los planos propios del proyecto.
2. Los planos de servicios (Proyectos de ingenierías).
3. Las especificaciones generales.
4. La documentación complementaria en su caso consiste en la autorización de las dependencias y organismos federales o sus concesionarios, que controlan los diferentes servicios públicos, siendo estas últimas las siguientes:
 - **Acta de cabildo No. 24** correspondiente a la sesión ordinaria del H. Ayuntamiento, de fecha 28 de febrero de 2021, en el **punto Cinco** se asienta un punto de acuerdo al acta de Ayuntamiento de Quitupan Jalisco, 2018-2021. En el cual se aprueba llevar a cabo una acción urbanística denominada **Fraccionamiento "Jardines de la Guadalupe"** con uso de suelo autorizado, **Habitacional Densidad Media (H3-U)** dentro del predio denominado la Guadalupe, municipio de Quitupan, Jalisco

propiedad de la sociedad mercantil **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL S.A. DE C.V.**

- **OFICIO** emitido por la **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE)** del **departamento de Planeación Zona Jiquilpan**. Mediante el cual informa que está en posibilidades de suministrar el servicio a los predios localizados en la Guadalupe Municipio de Quitupan Jalisco, en el cual se desarrollara el fraccionamiento la Guadalupe.

IV.- Que de conformidad a lo establecido en el **Artículo 258 de Código Urbano Para El Estado De Jalisco**; el urbanizador dio cumplimiento a esta disposición al adjuntar al proyecto definitivo de urbanización los siguientes elementos:

- Escrito del 08 de marzo del 2021 mediante el cual el Ing. José Briseño López, con número de registro T-2960/19 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 08 de marzo del 2021 mediante el cual el c. Efrén Cervantes Sandoval con el carácter de administrador general único de la sociedad mercantil denominada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VITASOL S.A. de C.V.** se compromete a cumplir con el termino de las obras de urbanización en los plazos designados en el calendario de obra del proyecto, de conformidad con el artículo 258 fracción II del código Urbano para el estado de Jalisco.
- Quedando pendiente la fianza dispuesta en el artículo 258 fracción III, de código urbano para el estado de Jalisco.
- Quedando pendiente la fianza dispuesta en el artículo 258 fracción IV, de código urbano para el estado de Jalisco.
- **Recibo oficial con Folio 23840** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 2,278.55 (**Dos mil doscientos setenta y ocho Pesos 55/100 M.N.**) correspondiente al pago, Dictamen de trazo, usos y destinos. Artículo 61 fracción XV. Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23841** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 1,257.23 (**Mil doscientos cincuenta y siete Pesos 23/100 M.N.**) correspondiente al pago, Dictamen de usos y destinos. Artículo 61 fracción XIV. Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23845** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 1828.78 (**Mil ochocientos veintiocho 78/100 M.N.**) correspondiente al pago, Autorización por proyecto definitivo de urbanización. Artículo 48, Fracción I, Inciso a. Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23838** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 24,541.23 (**Veinticuatro mil quinientos cuarenta y un Pesos 23/100 M.N.**) correspondiente al pago, Licencia de urbanización, inmueble de uso habitacional densidad baja. Artículo 48, fracción II, letra A, numeral 2. Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.

- **Recibo oficial con Folio 23843** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 56,083.09 (**Cincuenta y seis mil ochenta y tres Pesos 09/100 M.N.**) correspondiente al pago, Supervisión técnica para vigilar el debido cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones del proyecto definitivo de urbanización y sobre el monto autorizado. Artículo 48, Fracción VIII. Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23844** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 633.36 (**Seiscientos treinta y tres Pesos 36/100 M.N.**) correspondiente al pago, Por la autorización de cada lote según su categoría, artículo 48 fracción III letra A numeral 2). Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23842** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 206,659.49 (**Dos cientos seis mil seiscientos cincuenta y nueve Pesos 49/100 M.N.**) correspondiente al pago, Para otorgar los servicios e incrementar la infraestructura de captación y potabilización, por metro cuadrado vendible por una sola vez con fundamento en el artículo 55 fracción IV numeral 1) inciso a). Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.
- **Recibo oficial con Folio 23839** del 08 de marzo del 2021, por la cantidad de 206,659.49 (**Dos cientos seis mil seiscientos cincuenta y nueve Pesos 49/100 M.N.**) correspondiente al pago, Por aprovechamiento de infraestructura básica existente para incrementar la infraestructura de captación conducción y alejamiento de aguas residuales artículo 55 fracción IV numeral 1) inciso b). Según la ley de ingresos del municipio de Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.

V.- Que el Urbanizador integró a su expediente, además:

- Presupuesto por 3,738,873.14 (Tres Millones setecientos treinta y ocho mil ochocientos setenta y tres pesos 14/100 MN.) correspondientes a las obras de urbanización.
- Calendario de obras de Urbanización con un plazo de 12 meses.
- Identificaciones oficiales.
- Memoria descriptiva del proyecto

En virtud de los elementos expuestos, esta Dirección de Obras Públicas del Municipio de Quitupan Jalisco, considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización denominado **Fraccionamiento Jardines de la Guadalupe**, 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, por lo que **SE AUTORIZA EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**, según se establece en los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO: Tómese para efectos la presente licencia de Urbanización a la empresa **INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES VITASOL S.A. DE C.V.** como el Urbanizador.

SEGUNDO: se nombrará como director responsable de la obra al **ING. JOSE BRISEÑO LOPEZ.** Con **No. De Registro T-2960/19.**

TERCERO: De conformidad con

lo establecido en los Artículos 257, 258 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se declara procedente la solicitud de aprobación de Proyecto de Urbanización y Licencia de Urbanización, en virtud de que el urbanizador cumplió en tiempo y forma con lo señalado con los artículos en comento; por lo que se aprueba al urbanizador desarrollar la **Superficie de 17,042.52 m²**, en la Guadalupe de esta Municipalidad de Quitupan Jalisco, por lo que deberá de 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 en 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 aplicaran las medidas de seguridad y sanciones previstas en el mismo; así como otro 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.

QUINTO: De conformidad en 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 simultaneas**, en el entendido de que deberá obtener las licencias de construcción respectivas, independientemente a la presente licencia de urbanización.

SEXTO: De conformidad en 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.

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 Quitupan Jalisco, para el ejercicio fiscal del año correspondiente.

SÉPTIMO: deberá de presentar un reporte quincenal firmado por el director de proyecto y de obras de urbanización, del avance de la obra así mismo 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 deben de ser menores en capacidad de resistencia en kilogramos por centímetro cuadrado a 150 para banqueteta y machuelo y 250 para arroyo vehicular, para la conformación de las vialidades.

OCTAVO: 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.

NOVENO: De acuerdo al Reglamento de zonificación del Estado de Jalisco, este proyecto aparte de las áreas de cesión y vialidades cuenta con 52 lotes, dentro de la clasificación Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U).

La zona Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U) estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos que se establecen en el artículo 59 del Reglamento de Zonificación para el estado de Jalisco.

Densidad máxima de habitantes /ha.	195
Densidad máxima de viviendas /ha.	39
Superficie mínima del lote	140 m ²
Frente mínimo de lote	8 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo	0.70
Coefficiente de Utilización del suelo	1.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2
Restricción frontal	3 metros lineales
% de jardinado en la restricción frontal	40 %
Restricciones laterales	-
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado

DECIMO: ESTE Desarrollo Habitacional será de tipo Privado y se compone 17,042.52 M²; en el cual se desarrollarán 52 Lotes, con vialidades privadas, el desglose de superficies del conjunto habitacional será el siguiente:

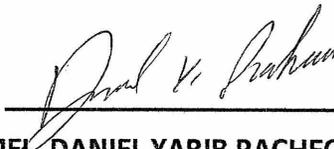
DESGLOSE DE SUPERFICIES POR AREAS DEL FRACCIONAMIENTO LA GUADALUPE			
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)		10,836.93 m ²	63.59%
AREAS DE CESION PARA VIALIDAD		3,478.79 m ²	20.41%
AREA DE CESION PARA DESTINOS ESPECIFICOS		2,726.80 m ²	16.00%
TOTAL		17,042.52 m²	100%

DECIMO PRIMERO: En lo que respecta a la infraestructura interna del desarrollo la presente licencia ampara los trabajos de: trazo y nivelación de terreno, corte y nivelación, acarreo de material producto de las excavaciones, mejoramiento de terreno con material de banco, pavimentación en arrollo, de empedrado ahogado en concreto $f_c = 250\text{kg/cm}^2$ y Empedrado simple asentado con tierra topure de 20 centímetros de espesor, así como machuelos de concreto tipo pecho de paloma y machuelos rectangulares $f_c = 200\text{kg/cm}^2$, redes de electrificación tipo subterránea e iluminación tipo subterránea, suministro y colocación de líneas de agua potable y tomas domiciliarias a cada lote, perforación de pozo profundo y equipamiento del mismo y equipamiento de las áreas destinadas al uso común.

DECIMO SEGUNDO: 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 de obras Públicas Municipales se aplicaran 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 Municipales vigentes.

Quedo a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE



ING. MEL. DANIEL YARIB PACHECO JIMENEZ

DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

