

Desarrollo Urb.

--LA SUSCRITA LIC. LORENA ELIZABETH ARIAS CUEVAS CON EL CARÁCTER DE SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO, ACTUANDO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 61 y 63 DE LA LEY DE GOBIERNO Y LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; ASI COMO EL ARTICULO 15 FRACCION III y XI DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DE JOCOTEPEC, JALISCO; HACE CONSTAR Y CERTIFICA, QUE EN EL ACTA 05, CONCERNIENTE A LA SESISÓN QUINTA CON CARÁCTER DE ORDINARIA, CELEBRADA EL DIA 30 DE JUNIO DEL 2015, LA QUE OBRA ENTRE OTROS ACUERDOS, UNO QUE A LA LETRA DICE:

DECIMO SEXTO PUNTO.- Propuesta del C. Presidente Municipal John Francis O'shea Cuevas, para someter a consideración de los señores Ediles la discusión y en su caso la aprobación del DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO de un predio rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, con una superficie según escrituras de 03-76-64.00 Hectáreas y una superficie a desarrollar de 01-66-50.09 Hectáreas, de acuerdo a los siguientes:

ANTECEDENTES :

DICTAMEN :

"Con fundamento en el artículo 251 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y en atención a la solicitud de la persona moral "Desarrolladora La Huerta" SA de CV, por medio de su representante legal, Arq. Cesar Eduardo Lozano del Real y/o Arq. Luis Enrique Plasencia Moeller, en que piden la redensificación del uso de suelo para la realización de una Acción Urbanística Habitacional Densidad Alta, en un predio rústico ubicado en la calle Libertad S/N, presento a la alta y distinguida consideración de Ustedes, Pleno del H. Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco, el presente dictamen, mismo que tiene por objeto se analice, y en su caso, se autorice el cambio de Uso de Suelo de un Predio Rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, con una superficie según escrituras de 03-76-64.00 Has., y una superficie a desarrollar de 01-66-50.09 Has., por lo que exponemos los siguientes

ANTECEDENTES :

1. En el presente mes se recibió en las oficinas de Desarrollo Urbano, de éste Gobierno Municipal de Jocotepec, Jalisco, solicitud de la Persona Moral "Desarrolladora La Huerta" SA de CV, para dictaminación del trazo, usos y destinos específicos, para la autorización de una Acción Urbanística Habitacional Densidad Alta, a emplazarse en una fracción del predio rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, con una superficie de 03-76-64.00 Has., y una superficie a desarrollar de 01-66-50.09 Has., propiedad del C. Genaro Navarro Hoyos, según escritura No. 7,161 de la fe del Lic. Juan Carlos López Jara, Notario Público No. 1 de esta municipalidad, debidamente registrada en la oficina 08 del Registro Público de la Propiedad bajo el documento No. 27, folios del 248 al 310, libro No. 527, de la sección inmobiliaria, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: EN DOS MEDIDAS 52.77 ML. CON PROPIEDAD PARTICULAR.
SUR: EN TRES MEDIDAS DE 114.00 ML., 78.96 ML., 139.90 ML., CON CALLE LIBETAD Y PROPIEDAD PARTICULAR.
ORIENTE: EN SIETE MEDIADAS DE 230.00ML., 24.00 ML., 85.00 ML., 32.93 ML., 10.00 ML., 36.06 ML. Y 43.50 ML., CON PROPIEDAD PARTICULAR.
PONIENTE EN TRES MEDIDAS DE 193.05 ML., 103.86 ML. Y 256.93 ML., CON
: PROPIEDAD PARTICULAR.

- De la totalidad del predio rústico antes descrito, denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", se considera desarrollar el proyecto habitacional sobre una fracción con superficie de 01-66-50.09 Has., y las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: 114.27 ML. CON RESTO DEL PREDIO.
SUR: 111.94 ML., CON CALLE LIBETAD.
ORIENTE: 142.87 ML., CON RESTO DEL PREDIO Y PROPIEDAD PARTICULAR.
PONIENTE: 150.39 ML., CON JESÚS GARCÍA CASTELLANOS.



- La persona moral "Desarrolladora La Huerta" SA de CV, por medio de su representante legal, Arq. Luis Enrique Plasencia Moeller, ha celebrado con el C Genaro Navarro Hoyos, propietario del predio rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", convenio y/o carta intención para la compra de la fracción del predio señalado, para el desarrollo de la acción urbanística;
- Visto el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Jocotepec, Jalisco, gráfico E1 clasificación de áreas, grafico E2 utilización general de suelo y grafico E3 estructura urbana, la fracción del predio rústico en cuestión se ubica en un área clasificada como Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP), zona vocacionada como Habitacional Densidad Baja (H2-3), con frente a una calle local;
- El Proyecto de Lotificación que acompaña a la solicitud propone un cambio de uso de suelo, toda vez que la Acción Urbanística pretendida corresponde a un uso de suelo Habitacional Densidad Alta (H4), esto en función de las dimensiones de los lotes y la densidad de habitantes y viviendas por hectárea;
- Se recibió Certificado de factibilidad No. 003/2015 de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Jocotepec, Jalisco, para la dotación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la red y fuentes de abastecimiento municipales para las unidades de consumo resultantes del proyecto, mismo que se expidió en sentido favorable;

7. La zona en que se pretende emplazar el proyecto habitacional densidad alta (H4), por parte de "Desarrolladora La Huerta" SA de CV, colinda con asentamientos regulares e irregulares, que aun ubicándose en una zona vocacionada como Habitacional Densidad Media (H3), sus características en cuanto a dimensiones de los lotes, y la densidad de habitantes y viviendas por hectárea, corresponden al uso de suelo Habitacional Densidad Alta. Tal es el caso del Barrio o Agencia Municipal de Nextipac, que se ubica al viento sureste de la fracción del Predio Rústico en comento;
8. Existe factibilidad por parte de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado para efecto de dotar del servicio de agua potable a las 167 viviendas contempladas por el desarrollo del proyecto, así como también alejar y tratar las aguas residuales generadas por las mismas, no obstante, señala la necesidad de realizar obras complementarias para efecto de garantizar el servicio de agua potable y el alejamiento de las aguas residuales a las viviendas por servir, dichas obras son:
 - a) La prolongación de la línea principal de drenaje, ubicada en el cruce de la calle Libertad y calle Privada Libertad, al entronque de la calle Libertad y calle Garzas Norte, en proyecto. Dicha línea de drenaje deberá ser construida con tubería PVC sanitario de 10", y una extensión aproximada de 100.00 ml.;
 - b) La prolongación de la línea principal de agua potable, ubicada en el cruce de la calle Libertad y calle Privada Libertad, al entronque de la calle Libertad y calle Garzas Norte, en proyecto. Dicha línea de agua potable deberá ser construida con tubería PVC hidráulico de 3", y una extensión aproximada de 100.00 ml.;
 - c) La construcción de caja de válvulas en la línea de agua potable, alterna a la existente en el entronque de las calles Libertad y Colón, para efecto de regular el suministro de agua potable entre la población actualmente servida, y la de las viviendas en proyecto;
 - d) La reposición del equipo de bombeo existente en el pozo sirviente, aportando bomba de 30 hp., además de su instalación y puesta en servicio.

Se sugiere en la factibilidad en comento, la construcción de cisterna con capacidad de 50,000.00 lts, en la parte alta del predio a desarrollar (Área de Cesión para Destinos), para efecto de regular la distribución del servicio de agua potable.

Abocados al estudio del particular para efecto de dictaminar la procedencia y viabilidad tanto técnica como jurídica del cambio de densidad para el desarrollo del proyecto, se plantea lo siguiente:

A. La fracción del predio Rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", con superficie de 01-66-50.09 Has. y ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, cuenta con la viabilidad para el cambio de uso del suelo de Habitacional densidad Baja (H2), para ser vocacionado como Habitacional Densidad Alta (H4), toda vez que no implica un cambio drástico en el uso de suelo, contra el vocacionamiento que de hecho guardan las zonas vecinas y colindantes, por el contrario, aquel se empata a la Densidad Alta de estas, conservando el uso de suelo Habitacional.

B. Según el Certificado de Factibilidad No. 003/2015 de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado de Jocotepec, Jalisco, existe viabilidad técnica para la incorporación del desarrollo en proyecto a la infraestructura básica existente de Agua Potable y Alcantarillado, por lo tanto el emplazamiento del desarrollo en comento y el cambio de uso de suelo del predio en que se emplazaría, no implica desabasto de servicios en la zona, debiendo para ello **considerar en el Proyecto Definitivo de Urbanización las**

obras complementarias señaladas en el numeral 7, del capítulo de antecedentes, y las especificaciones técnicas que determine la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

Por los antecedentes y Planteamientos antes expuestos, y con fundamento en los artículos 1, 2, 3, 5 fracción XXIX, 6 fracción III, 10 fracción XLIV, 231, 251 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Jalisco, esta dirección de Planeación y Desarrollo Urbano, expide el presente

DICTÁMEN FAVORABLE

para el cambio de uso de suelo de la fracción del predio Rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", con superficie de 01-66-50.09 Has., ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, siendo el uso de suelo Habitacional densidad Baja (H2), para quedar **vocacionado** como **Habitacional Densidad Alta (H4)**

La expedición del presente dictamen se sustenta además de los fundamentos ya señalados, en las siguientes

CONSIDERACIONES:

- I. Que el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a través de sus leyes reglamentarias y la fracción V, artículo 115 de la misma Carta Magna, facultan a los Municipios para, entre otras cosas:
 - o Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - o Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

- II. Así mismo, la Constitución Política del estado de Jalisco en su artículo 80 faculta a los Municipios para:
 - o Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - o Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;
 - o Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;
 - o Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;

- III. En el mismo orden de ideas, el Código Urbano para el Estado de Jalisco señala como atribuciones de los Municipios, entre otras, las siguientes:
 - o Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven;
 - o Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras de urbanización;
 - o Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras de edificación;
 - o Acordar la recepción de obras de urbanización;

- o A propuesta del urbanizador, aceptar o no aceptar la permuta parcial o total de las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en el centro de población;
- o Expedir el certificado de habitabilidad;
- o Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social;
- o Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;
- o Promover la participación ciudadana y vecinal y recibir las opiniones de los grupos de personas que integran su comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes municipales;
- o Delegar en los peritos en su supervisión municipal la función de vigilar las acciones de urbanización o edificación y la aprobación de proyectos de edificación;
- o Proveer en el ámbito de su competencia, al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

De la anterior redacción de antecedentes, planteamientos, el dictamen en particular y las consideraciones, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 27, y demás relativos de la Ley de Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, se propone a consideración del Honorable Ayuntamiento de Jocotepec, Jalisco.-----
Una vez que fue ampliamente analizado y discutido el punto, la Secretaria General procede a llevar a cabo en votación económica correspondiente de los Ediles presentes, en la siguiente forma: -----

No.	NOMBRE	PUESTO	VOTO
1	C. JOHN FRANCIS O'SHEA CUEVAS	PRESIDENTE MUNICIPAL	A FAVOR
2	ING. SAMUEL CAMPOS PEREZ	SINDICO	A FAVOR
3	C. MANUEL OLMEDO PEREZ	REGIDOR	A FAVOR
4	C. YADIRA RIOS GUZMAN	REGIDORA	A FAVOR
5	C. VICENTA MENDO RAMOS	REGIDORA	A FAVOR
6	L.E.P. MA ELENA IBARRA VALENTIN	REGIDORA	A FAVOR
7	PROF. JOSE DE JESUS CANALES ROBLES	REGIDOR	A FAVOR
8	LIC. JOSE MIGUEL GOMEZ LOPEZ	REGIDOR	A FAVOR
9	C. RAFAELA HERNANDEZ CASILLAS	REGIDORA	A FAVOR
10	C. LAURA GARCIA MENDOZA	REGIDORA	ABSTENCION
11	C. ENRIQUE RODRIGUEZ ZAMORA	REGIDOR	A FAVOR

Quedando aprobada por **MAYORIA CALIFICADA**.-----

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba el Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano en sus términos, y en específico el cambio de uso de suelo de la fracción del predio Rústico denominado "Piedra China" y/o "La Compuerta" y/o "Libertad" y/o "Sin Nombre", con superficie de 01-66-50.09 Has. y ubicado al noreste de esta cabecera municipal de Jocotepec, Jalisco, propiedad del C. Genaro Navarro Hoyos, siendo el uso de suelo Habitacional densidad Baja (H2), para quedar **vocacionado** como **Habitacional Densidad Alta (H4)**.-----

SEGUNDO.- Notifíquese el presente acuerdo a la persona moral "Desarrolladora La Huerta"

SA de CV, como solicitante del cambio de uso de suelo, en el domicilio señalado para tales efectos, para su conocimiento.-----

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo a la Dirección de Desarrollo Urbano, para su conocimiento.-----

En este momento la C. Regidora LAURA GARCIA MENDOZA, solicitan el uso de la voz la cual se le concede y manifiesta que no estoy en contra del apoyo para la construcción de casas para los trabajadores que han cotizado en INFONAVIT, pero hubiera preferido que el punto se sometiera en la siguiente sesión del Pleno del Ayuntamiento, con la finalidad de haber contado con mayor información al respecto, para valorar mejor el proyecto a fondo por el tema de los servicios, pero en ningún momento estoy en contra de dicho apoyo.-----

"2015, AÑO DEL GENERALISIMO JOSE MARIA MORELOS Y PAVON"

JOCOTEPEC, JALISCO A 03 DE JULIO DEL 2015


LIC. LORENA ELIZABETH ARIAS CUEVAS
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL
DE JOCOTEPEC, JALISCO



UN GOBIERNO
RESPONSABLE
Y COMPROMETIDO
CON TODOS