



13:50h  
*[Handwritten signature]*  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
OFICIO DPDU/147/2015  
ASUNTO: RESPUESTA A OFICIO CM/198/2013

L.C.P. RICARDO FLORES ÁLVAREZ  
CONTRALOR MUNICIPAL  
PRESENTE

En respuesta al Oficio CM/682/2013 de fecha 09 de Septiembre de 2013 le informo que en cuanto al punto que señala dicho oficio si se otorgaron "Licencias de Urbanización para Fraccionamientos", hago de su conocimiento que en el mes de Febrero del 2014 se genero una Licencia de Urbanización correspondiente a la Acción Urbanística denominada "Lomas de San Martín" Etapa 2. Anexo al presente copia de la Licencia antes mencionada.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted, aprovechando la ocasión de enviarle un cordial saludo

ATENTAMENTE  
Zapotlanejo, Jalisco; a 10 de Marzo del 2015

*[Handwritten signature]*  
ARQ. BLANCA ESTHER GARCIA RAMIREZ  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO



c.c.p. archivo  
BEGR/secg

Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015  
Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099  
<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



  
**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI

DIRECCION DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO  
DPDU/LIC-URB-01/2015  
EXPEDIENTE:

**MANUEL DE LA TORRE ACEVES**  
PROPIETARIO DE LA ACCION URBANISTICA DENOMINADA "LOMAS DE SAN MARTIN" (ETAPA 2)  
PRESENTE.

Con Relación a la Acción Urbanística mayor de tipo privada denominada "LOMAS DE SAN MARTIN" ETAPA 2 se emite la presente:

### LICENCIA DE URBANIZACION

NO. DE EXPEDIENTE	LIC-URB-01/2015
USO AUTORIZADO	Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)
LOCALIZACION	Ubicado al Nor-Oriente de la cabecera municipal de Zapotlanejo, Jalisco
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	15,628.00 m <sup>2</sup>
PROPIETARIO DEL PREDIO	Manuel de la Torre Aceves
PERITO RESPONSABLE EN PROYECTO DE URBANIZACION	Ing. José Briones Carbajal ZPO-052
PERITO RESPONSABLE EN OBRA DE URBANIZACION	Ing. José Briones Carbajal ZPO-052
VIGENCIA	12 Meses a Partir de la Fecha de Expedición de la Presente Licencia

Vista para resolver la solicitud que presenta el C. Manuel de la Torre Aceves en su carácter de **PROPIETARIO** de del predio denominado "**LA CUCHARA**", relativa a la expedición de "**LICENCIA PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE URBANIZACION**" de la fracción del predio conocido como "**LA CUCHARA**" ubicado norte de la vialidad "Cuauhtémoc", al nor-orient de la localidad de Zapotlanejo, en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco con una superficie de 15,628.00 m<sup>2</sup> según planimetría entregada en Septiembre del 2014, predio en el que se llevara a cabo el desarrollo denominado "**LOMAS DE SAN MARTIN ETAPA 2**", inscrito dentro del esquema del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de San Martin" con fecha de elaboración de Noviembre del 2006 Aprobado en la Sesión de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Zapotlanejo el 30 de Diciembre del 2006 con un uso propuesto: **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)**.



## CONSIDERANDO

Que habiendo cumplido con los artículos 247, 248, 249, 250, 251, 252, 256, 257, 258 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se enlista a continuación la documentación necesaria para expedir la presente licencia con la que se cuenta en el expediente correspondiente a la acción urbanística mayor denominada **"LOMAS DE SAN MARTIN ETAPA 2"**

1. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Especificos con numero de oficio 0210 expediente DGPDU-DICT/06, por 03-42-38 HAS, expedido con fecha del 22 de diciembre del 2006 donde se favorece un uso de suelo Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).
2. Copia de la Identificación Oficial emitida por el Instituto Federal Electoral del C. Manuel de la Torre Aceves. (Propietario del Predio Denominado "LA CUCHARA").
3. Copia simple de la Escritura Publica Numero 7,916 de fecha 20 de Febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Jesús Peña Figueroa, Notario Público titular Numero 4 de la municipalidad de Lagos de Moreno, Jalisco la cual se compone por un inmueble con una superficie de 06-20-70 HAS. Dicha escritura se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Documento No. 12, folios del 114 al 118 del libro no. 6410, presentada para su registro el día 06 de Septiembre de 1994.
4. Copia simple del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes procedente del folio 2539967. Con fecha de 29 de Octubre del 2014 con una superficie de 15,628.00 m<sup>2</sup>.
5. Carta con fecha de Septiembre del 2014 signada por el C. Manuel de la Torre Aceves, donde se asigna al Ing. José Briones Carbajal como perito responsable en proyecto y obra de urbanización.
6. Carta con fecha de Septiembre del 2014 signada por el Ing. José Briones Carbajal, donde acepta el cargo de perito responsable de proyecto y obra de urbanización.
7. Copia de la identificación oficial del Perito responsable en proyecto y obra de urbanización, el Ing. José Briones Carbajal, expedida por el Instituto Federal Electoral.
8. Copia simple del recibo de pago no. C 74401 correspondiente al pago predial a nombre de Manuel de la Torre Aceves para el predio denominado **"LA CUCHARA"** sin clave catastral, con cuenta predial R005051, pagado el 23 de Enero del 2014.
9. Plan Parcial de Urbanización Denominado "Lomas de San Martin", aprobado en sesión de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Zapotlanejo el día 30 de Diciembre del 2006.

### Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015

Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099

<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



  
**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI

10. Copia simple de Oficio con fecha de 11 de Diciembre del 2006, emitido por la Dirección de Agua Potable donde se emite el **DICTAMEN FAVORABLE** para dotar el servicio de agua potable.
11. Copia simple de Oficio número P683/2011 de fecha 10 de Mayo del 2011 de la Comisión Federal de Electricidad, donde se menciona que la empresa está en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica.
12. Copia simple del presupuesto de la obra de urbanización, elaborado por el Ing. José Briones Carbajal en Abril del 2014, por un monto de \$ 2, 707,153.48.
13. Calendario de obra para la obra de urbanización correspondiente a la **SEGUNDA ETAPA** de la acción urbanística denominada "**LOMAS DE SAN MARTIN**".
14. Estudio de mecánica de suelos elaborado por LEBANSI Ingeniería, con fecha de Junio del 2014.
15. Memorias descriptivas de la red de agua potable, drenaje pluvial y sanitario.
16. Dictamen de la Unidad Verificadora de Instalaciones Eléctricas por la autorización del proyecto de alumbrado público presentado, con fecha del 30 de Octubre del 2013.
17. Memoria Descriptiva General referente a la Acción Urbanística Denominada "**LOMAS DE SAN MARTIN**".
18. Oficio número 724/2014 de la Dirección de Servicios Generales y Agua Potable de fecha 21 de Noviembre del 2014, el cual menciona que la planimetría revisada: *"se encuentra dentro de las normas de esta jefatura y como menciona la ley de código urbano y la ley de desarrollo urbano en sus artículos art. 234 de la ley de desarrollo urbano 95-08; art. 257 del código urbano del estado de Jalisco, por lo tanto el proyecto es aprobado y aceptado así como la factibilidad de agua por esta dirección"*.
19. Oficio número 096/26052014 de la Dirección de Alumbrado Público de fecha 26 de Mayo del 2014, el cual menciona que se otorga el visto bueno al Ing. José Briones Carbajal en cuanto a los trámites iniciales correspondientes.
20. Oficio número 1818/2014 de la Dirección de Servicios Generales y Agua Potable de fecha 28 de Mayo del 2014, el cual menciona: *"que el proyecto de arbolado cumple con las normas requeridas por esta dirección"*.
21. Carta con fecha de Septiembre del 2014 signada por el C. Manuel de la Torre Aceves, donde se informa de la aceptación de cumplir con el calendario de obras del proyecto de urbanización.
22. Carta con fecha de Septiembre del 2014 signada por el C. Manuel de la Torre Aceves, donde acepta el monto de la garantía, para responder por el correcto desempeño de las obras, en orden al 20% del valor



de las obras mediante la fianza que expedirá la compañía autorizada para la tercera etapa del fraccionamiento Camino Real.

23. Carta con fecha de Septiembre del 2014 signada por el C. Manuel de la Torre Aceves, donde acepta el cumplimiento del plazo a partir de la recepción de las obras de urbanización, tiempo durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante la fianza que expedirá la compañía autorizada, por un plazo no menor a 2 años.
24. Contrato de Cesión donde se manifiesta la cesión a favor del municipio de Zapotlanejo una fracción del predio denominado "LA CUCHARA", con una superficie de 2,340.39 m<sup>2</sup>.
25. Que se han acreditado el pago correspondiente a Hacienda Municipal para la emisión de la presente licencia, mediante el recibo de pago C 134421, con fecha del 30 de Diciembre del 2006, donde se describen los siguientes conceptos:
  - Art. 51-XV. Dictamen de Trazo, Usos y Destinos.
  - Art. 38-I-A. Por solicitud de Autorizaciones: Del Proyecto del plan parcial de urbanización, por hectárea.
  - Art. 38-I-B. Por solicitud de Autorizaciones: Del Proyecto definitivo de urbanización, por hectárea.
  - Art.38-III-A-I. Por la aprobación de cada lote o predio según su categoría.
  - Art. 38-VIII. Por la supervisión técnica para vigilar el debido cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones del Proyecto definitivo de urbanización.
  - Art. 45-IV-I-A. Aprovechamiento de Infraestructura básica existente: Para otorgar los servicios e incrementar la infraestructura de captación y potabilización.
  - Art. 45-IV-I-B. Aprovechamiento de Infraestructura básica existente: Para incrementar la infraestructura de captación, conducción y alejamiento de aguas residuales.
  - Art. 38-II-A-I: Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio a urbanizar.

Lo anterior por un monto total de **\$ 462,889.33 (Cuatrocientos sesenta y dos mil ochocientos ochenta y nueve pesos 33/100).**

26. Que se ha celebrado un convenio con fecha del 26 de Enero del 2015 por parte del Sr. Manuel de la Torre Aceves como Propietario de la Acción Urbanística denominada "Lomas de San Martín" Etapa 2, y por otra parte el Sr. Fernando Gutiérrez Ruiz como encargado de la Hacienda municipal de Zapotlanejo, en el cual se establecen las bases para el pago de la orden emitida con fecha del 13 de Enero del 2015, que será por los conceptos siguientes:

**Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015**

Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099

<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



  
**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI

LICENCIA DE URBANIZACION	LEY DE INGRESOS	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO	SUBTOTAL
DERECHO POR CONEXIÓN AL SERVICIO (DESCARGA DE DRENAJE)	Art. 53-b)	98	Lote	\$691.50	\$67,776.80
DERECHO POR CONEXIÓN AL SERVICIO (DESCARGA DE DRENAJE)	Art. 53-b)	1	Lote (Resto de la propiedad)	\$691.50	\$691.50
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 68,468.40</b>

Una vez cumplimentando lo establecido en los artículos 257 y 258 del Código Urbano para el estado de Jalisco, esta Dependencia otorga la Licencia de Urbanización para la ejecución de las obras que deberán ser en el estricto apego y bajo la responsabilidad del perito y propietario, debiendo cumplir para su ejecución con todas las observaciones emitidas por las dependencias y áreas involucradas en el control de los servicios públicos.

De no ser así, se procederá a la suspensión de las obras, así como las respectivas sanciones al propietario y al perito responsable.

### ANEXOS

Cumpliendo con el **Art. 264** del Código Urbano para el estado de Jalisco, se anexa a la presente licencia la documentación a continuación descrita.

1. 1 Copia Certificada de la planimetría autorizada para la obra de urbanización conteniendo los siguientes planos:
  - a. Plano de Localización
  - b. Plano de Integración Urbana
  - c. Plano Topográfico
  - d. Plano Topográfico (Detalle de Venta de Fracciones)
  - e. Plano Topográfico (Infraestructura Existente)
  - f. Plano de Lotificación (A)
  - g. Plano de Usos y Destinos
  - h. Plano de Vialidad (a)
  - i. Plano de Vialidad (b)
  - j. Plano de Movimiento de Tierras (Rasantes) / Calle Poeta Amado Nervo
  - k. Plano de Movimiento de Tierras (Rasantes) / Calle Poeta José Martí
  - l. Plano de Etapas de Urbanización
  - m. Plano de Red Eléctrica (1) / Sellado y Autorizado por la Dirección de Alumbrado Publico
  - n. Plano de Red Eléctrica (2) / Sellado y Autorizado por la Dirección de Alumbrado Publico

**Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015**

Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099

<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI

- o. Plano de Arbolado / Sellado y Autorizado por la Dirección de Agua Potable y Servicios Generales.
- p. Plano de Red de Agua Potable / Sellado y Autorizado por la Dirección de Agua Potable y Servicios Generales.
- q. Plano de Red de Drenaje Sanitario / Sellado y Autorizado por la Dirección de Agua Potable y Servicios Generales.
- r. Plano de Sistema de Cable

#### ACUERDOS

**PRIMERO.-** Se declara procedente la solicitud presentada por el C. Manuel de la Torre Aceves, en su carácter de Propietario del predio denominado como "LA CUCHARA", en virtud de que cumplió en tiempo y forma con los extremos de los artículos 247, 248, 249, 250, 251, 252, 256, 257, 258 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación vigentes.

**SEGUNDO.-** El propietario y perito en proyecto y obra de urbanización deberán de realizar la obra de urbanización en estricto apego a los planos del Proyecto Definitivo de Urbanización autorizados por la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano de Zapotlanejo, debidamente sellados, conforme al artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**TERCERO.-** Tómese como director responsable del proyecto y obra de urbanización, conforme a lo señalado en el artículo 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, al Ing. José Briones Carbajal con registro ZPO-052, el cual tiene la obligación de conocer ampliamente los proyectos que el promotor pretenda ejecutar, a fin de estar en condiciones de avalar que el proceso de urbanización se realice de acuerdo al proyecto aprobado, asentando en la bitácora de la obra las instrucciones que correspondan y presentando la MEMORIA DE AVANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION que contenga las pruebas de laboratorio en razón de la mecánica de suelos, cada 15 días.

**CUARTO.-** Con base a lo antes señalado SE AUTORIZA LA BITACORA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION foliada del 000001 al 000031 por triplicado.

**QUINTO.-** El urbanizador deberá contemplar la colocación de depósitos de basura en las áreas públicas con fundamento en los artículos 259, fracción XI al 274 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco vigente, en el cual contempla obligatoriamente como obra mínima de urbanización y dentro del mobiliario urbano los depósitos de basura.

**SEXTO.-** El urbanizador deberá contemplar la colocación de placas de nomenclatura con fundamento en el artículo 267 del Reglamento Estatal de Zonificación vigente, con las características establecidas por la Sección de Nomenclatura.

**SEPTIMO.-** La presente licencia, se otorga sin menoscabo de los permisos, licencia, autorizaciones o concesiones que en términos de la legislación federal ambiental vigente, deban obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades.

**OCTAVO.-** El urbanizador con fundamento en el artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, desarrollara la totalidad del inmueble con superficie real de 15,628.00 m<sup>2</sup>, por lo que deberá ejecutar las obras de

**Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015**

Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099

<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI

urbanización con estricto apego a los lineamientos de carácter técnico emitidos para tal fin, los cuales constituyen el proyecto definitivo del desarrollo.

**NOVENO.-** La clasificación del desarrollo en referencia será de uso de suelo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)** con una superficie de 03-42-38 HAS como lo señalan los lineamientos en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, expediente DGPDU-DICT/06 Oficio No. 0210 de fecha 22 de Diciembre del 2006, emitido por la DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS del Municipio de Zapotlanejo.

**DECIMO.-** El urbanizador deberá otorgar fianza para garantizar la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que debe asumir, en los términos del Proyecto Definitivo de Urbanización y conforme a lo establecido en el artículo 265 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, dentro del término de los 10 días hábiles siguientes a la expedición de esta autorización, que será en orden al 20% del monto total de las obras de urbanización. La falta de cumplimiento de lo anterior motivara la cancelación inmediata de la licencia o permiso correspondiente.

**DECIMO PRIMERO.-** Al urbanizador con fundamento en el artículo 375 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se le aplicaran las medidas de seguridad y sanciones previstas en dicha ley, así como en otros ordenamientos aplicables cuando se incurra en violaciones al presente dictamen aunado al proyecto definitivo del desarrollo de la misma forma, se concede al fraccionador un plazo de DOCE MESES para la terminación total y la entrega de obras de urbanización y de construcción de acuerdo al programa de ejecución de obras, debiendo solicitar al H. Ayuntamiento la recepción de las mismas una vez concluidas conforme a lo señalado en los artículos 299, 300, 301 y 302 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**DECIMO SEGUNDO.-** La presente aprobación no autoriza el régimen de condominio por lo que deberá tramitar su resolución antes de la recepción de obras de urbanización.

**DECIMO TERCERO.-** Notifíquese la presente resolución a la parte peticionaria y a las autoridades a quienes compete el conocimiento y apego de la presente mediante la entrega de un ejemplar de esta para los efectos de la Ley.

**ATENTAMENTE**

Zapotlanejo, Jalisco; a 13 de Febrero del 2015

ARQ. BLANCA ESTHER GARCIA RAMIREZ  
DIRECCION DE PLANEACION DE DESARROLLO URBANO



*Recibido  
13/feb/2015  
Municipal del. Tom 47*

**Gobierno Municipal de Zapotlanejo 2012-2015**

Reforma N°. 2 Col. Centro, C.P. 45430 Zapotlanejo, Jalisco.  
Teléfonos: 01 (373) 73 41024, 01 (373) 73 56000 Fax: 73 41099

<http://www.zapotlanejo.gob.mx>



**Zapotlanejo**  
MÁS CERCA DE TI