



Gobierno Municipal de
Zapotlán El Grande, Jalisco

LIC. URB. 02- 0998/04/2013

FRACCIONAMIENTO
LOS CEDROS RESIDENCIAL

RECIBIDO
19 de Octubre de 2015
Francisco Javier Ochoa Ramírez

Dirección d obras Públicas y Desarrollo Urbano
Oficio N°. 0998/04/2013
Asunto: Fraccionamiento los Cedros

LIC. EDUARDO PAEZ CASTELL.
NOTARIO PÚBLICO N°. 4
P R E S E N T E.

Vista para resolver la solicitud que presenta el Representante Legal el C. Francisco Javier Ochoa Ramírez de LA URBANIZADORA LOS TULIPANES S.A. DE C.V., para llevar a cabo las Obras de Urbanización del predio ubicado entre las calles Morelos y Fray Pedro de Gante en Cd. Guzmán Mpio.de Zapotlán el Grande, Jal. Con una superficie aproximada de 51, 646.00 M² según contrato de compra venta con fecha del 18 de Diciembre de del 2008 ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell Notario Público no. 4 de esta municipalidad.

Se encuentra clasificado como (AU-RN-36/H4-U/EI-B/EV-B) (AU-RN) Área urbana Sujeta a Renovación (H4-U) Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, (EI-B) Equipamiento Institucional Barrial(EV-B), Espacios Verdes Abiertos y Recreativos barriales. Según Plan Director Urbano Zapotlán 20-20. En el que se llevara a cabo el desarrollo denominado "Fraccionamiento los Cedros", contando con 113 lotes de uso Habitacional Densidad Alta para efectos del interesado se anexa la siguiente documentación:

- I. Contrato de compraventa celebrado entre "EMPAQUES DE CARTON TITAN" representada por su apoderado el señor José Alfredo Velasco Nájjar, y de otra, "URBANIZADORA LOS TULIPANES" representada por el señor Francisco Javier Ochoa Ramírez, en el que se declara el apoderado del predio sin número oficial de la calle Gante con cuenta catastral númeroU001657 del sector urbano y área aproximada 51,646 (cincuenta y un mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados) V E N D E Y "URBANIZADORA LOS TULIPANES" representada por el señor Ing. Francisco Javier Ochoa Martínez C O M P R A toda la casa sin número oficial de la calle gante por la cantidad de \$19,000,000.00 (diecinueve millones de pesos .00 M.N). ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell Notario Público Número 4 de esta municipalidad.
- II. Acta constitutiva número 18698 (dieciocho mil seiscientos noventa y ocho) tomo 27 libro 10, de fecha 10 de Diciembre de 2008, en el que se constituye "URBANIZADORA LOS TULIPANES" como S.A de C.V representada por el presidente del concejo de administración, el señor Ing. Francisco Javier Ochoa Martínez ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell Notario Público Número 4 de esta municipalidad.
- III. Identificación oficial del Instituto Federal Electoral del C. Ochoa Ramírez Francisco Javier con domicilio C. Matamoros 123 Localidad Sayula 49300, Sayula, Jal. Número de Folio 0000084652220, Clave de Elector OCRMFR59111314H201.
- IV. Carta poder con fecha del día 16 de febrero de 2010 en que el C Francisco Javier Ochoa Ramírez otorga el poder al C. Carlos Misael Cruz Sánchez para representar a "URBANIZADORA LOS TULIPANES" ante el H. Ayuntamiento de Zapotlán El Grande.
- V. Oficio de solicitud de actualización de Dictamen de Riesgos de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos. Dirigida a Ing. José de Jesús García Acosta Director de Protección Civil y Bomberos, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanos, SA. DE C.V.
- VI. Dictamen de riesgos de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos con número de oficio D0900/2008 en el que se determina que el predio es una ZONA DE BAJO RIESGO Y COMO UN ESPACIO APTO PARA VIVIENDA. Otorgada por Lic. Paul Cesar Zamora Ruiz del Área de Supervisión y Dictaminación Técnica de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos Municipal.
- VII. Oficio de solicitud de autorización de instalación de tubería de agua potable y abastecimiento con fecha del día 17 de febrero de 2010 con número de oficio 004/10. Dirigida a Ing. Alejandro Sánchez Aldana Director de SAPAZA. por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanos, SA DE CV.

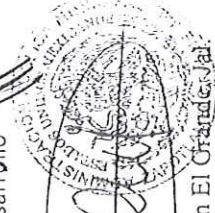
Av. Cristóbal Colón no. 62, Centro Histórico, C. P. 49000, Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande, Jal.
Tel. (341) 575 2500, www.ciudadguzman.gob.mx

87



- VIII. Recibo Oficial de Agua Potable y Alcantarillado con número de folio D 645804, con fecha del día 9 de Marzo de 2010 con un importe total de \$301.00 (trescientos un pesos 0/100 M.N.) por concepto de Factibilidad.
- IX. Renovación de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado con fecha del día 17 de febrero de 2010. En el que se determina que es factible proporcionar los servicios. Dirigida a Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Los Tulipanes, S.A. DE C.V., por parte de Ing. Alejandro Sánchez Aldana Delgado Director General de SAPAZA.
- X. Oficio de solicitud de Actualización de Factibilidad del servicio de Comisión Federal de Electricidad. Con fecha del día 28 de mayo del 2010 y numero de oficio 001/10. Dirigida a Ing. José Ángel Arias Nava Superintendente Zona Sur de Cd. Guzmán por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes, SA DE CV.
- XI. Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad con numero de oficio DDG-145/10, con fecha del día 3 de Junio de 2010 en que se indica que si existe la factibilidad de otorgar el servicio de electricidad. Dirigida a Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV, por parte de Ing. José Ángel Arias Nava, Superintendente de Zona Zapotlán.
- XII. Oficio de solicitud de factibilidad del servicio de alumbrado público con numero de oficio 001/10 y fecha del día 28 de mayo del 2010. Dirigida a Ing. Arturo Miranda Ruiz, Director de Alumbrado Público, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.
- XIII. Factibilidad de alumbrado público con número de oficio 246/12/10. En el que se otorga la factibilidad del servicio de alumbrado público. Dirigida a Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV. Por parte de Ing. Arturo Miranda Ruiz Jefe de Alumbrado Público Municipal.
- XIV. Oficio de solicitud de actualización de dictamen con numero de oficio 001/10 y fecha del día 28 de mayo del 2010. Dirigido a Bióloga Magdalena Moreno García Encargada de Ecología, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.
- XV. Factibilidad de Departamento de Ecología con número de oficio 183/2008, con fecha del día 17 de Octubre del 2008. Dirigida a Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Director General y Representante Legal de Empaques de Cartón Titán, por parte de Bióloga Magdalena Moreno García Encargada de Ecología.
- XVI. Solicitud de dictamen de usos de suelo, con numero de oficio 003/10 con fecha del día 17 de febrero de 2010. Dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, Jalisco. Por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.
- XVII. Recibo oficial de pago de Hacienda Municipal con un importe total de \$447.00 (cuatrocientos cuarenta y siete pesos 0/100 M.N.), por concepto de Dictamen de Usos y Destinos.
- XVIII. Dictamen de Usos y Destinos, que determina el uso de suelo como PROCEDENTE con número de oficio US-024/10 con fecha del día 24 de febrero de 2010. Promotor Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV. Autorizado por Subdirección de Planeación del Departamento de Obras Publicas y Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande.
- XIX. Solicitud de dictamen de Trazo Usos y Destinos Específicos, con numero de oficio 003/10 y fecha del día 17 de febrero del 2010. Dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano de Zapotlán El Grande, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SE DE CV.
- XX. Recibo oficial de pago con número de folio 19 – 005133 y fecha del día 11 de marzo de 2010, con un importe total de \$ 11,073.00 (once mil setenta y tres pesos M.N.) por concepto de dictamen de trazos, usos y destinos.
- XXI. Dictamen de Trazo Usos y Destinos PROCEDENTE con número de oficio TR-019/10, con fecha del día 2 de marzo de 2010. Aprobado por el Departamento de Obras Publicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapotlán El Grande.

COTEJADO



77



XXII. Documento con número de oficio 008/10 con fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta realizar las obras de urbanización por parte del perito con número 234, dirigido a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, por parte de Arq. Carlos Misael Cruz Sánchez.

XXIII. Documento con número de oficio 009/10 y fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta terminar las obras de urbanización en tiempo y forma como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. Dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.

XXIV. Documento con número de oficio 010/10 y fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta a entregar fianza por el 20% del valor total de las obras de urbanización por concepto de vicios ocultos. Dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.

XXV. Documento con numero de oficio 011/10 y fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta entregar fianza por vicios ocultos con una vigencia de 2 años a partir de la entrega-recepción de las obras de urbanización. Dirigido a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.

XXVI. Documento con numero de oficio 012/10 y fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta entregar los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos cuya propiedad corresponde al municipio. Dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Oras Publicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.

XXVII. Documento con numero de oficio 013/10 y fecha del día 19 de mayo de 2010, en que se acepta entregar la boleta por el pago correspondiente del trámite de licencia de urbanización, previsto en la Ley de Ingresos Municipal. Dirigido a Arq. Jose Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes SA DE CV.

XXVIII. Cotización de la Dirección de Obras Publicas y Planeación Urbana con numero de oficio 2076/12/2010, en que se describen los montos a pagar por la licencia de urbanización, acumulando un total de \$167,507.66 (ciento sesenta y siete mil quinientos siete pesos 66/100 M.N.). Dirigido a Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez Representante Legal de Urbanizadora Los Tulipanes, por parte de Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Publicas y Desarrollo Urbano.

Que la solicitud presentada por el Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez. Encuentra su fundamento de petición consagrada en el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en su artículo 37, Fracción V; el Noveno Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación vigente.

El proyecto de obras de electrificación y alumbrado público deberán ajustarse a las Leyes, Reglamentos, normas y especificaciones de acuerdo con el Reglamento Estatal de Zonificación Capitulo III artículos 289 la 295, así como al Reglamento para Construcción y Mantenimiento en Instalación de Alumbrado Público.

Deberá obtener el visto bueno de La Jefatura de Alumbrado Público en los planos y memoria técnica los cuales deberán encontrarse apegados a la NOM-001-SEDE-2005, NOM-013-ENER-2004 y al Reglamento para Construcción y Mantenimiento de Alumbrado Público.

Deberá obtener la supervisión y el visto bueno por conducto de La Subdirección de Obra Pública, en lo relacionado con la conformación de bases y pavimentos en las vialidades públicas, visto que le será obligatorio presentar, para la recepción del fraccionamiento por conducto de la Dirección de Obras Publicas y Desarrollo Urbano.



ACUERDOS

PRIMERO. Se declara procedente la solicitud a estudio presentada por Ing. Francisco Javier Ochoa Ramírez en virtud de que cumplió en tiempo y forma con lo establecido en el art. 249, 252, 253, 255, 258 259, 261 y 262 Urbano del Estado de Jalisco vigente y El Reglamento Estatal de Zonificación a aplicar.

SEGUNDO.- Planos propios del Proyecto Definitivo de Urbanización debidamente sellados por la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, conforme al Artículo 234 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado a aplicar.

TERCERO. Tómesese como Perito Responsable de las obras de urbanización conforme a lo señalado en el artículo 205 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco, a aplicar Arq. Carlos Misael Cruz Sánchez con numero de perito 234, 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, asentado en la bitácora de la obra las instrucciones que corresponden y presentado LA MEMORIA DE AVANCES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION que contenga las pruebas de laboratorio en razón de la mecánica de suelos, cada 15 días.

CUARTO.- El urbanizador deberá obtener la aprobación del Sistema de Agua Potable de Zapotlán (SAPAZA) y ejecutar todas las obras así como la conexión a la red de agua potable y descarga al drenaje sanitario.

QUINTO.- El urbanizador deberá contemplar la colocación de placas de nomenclatura con fundamento en el artículo 231 del Reglamento Estatal de Zonificación, con las características establecidas por la Sección de Nomenclatura.

SEXTO.- El urbanizador con fundamento en el artículo 234 de la Ley de Desarrollo Urbano, desarrollara la totalidad del inmueble con superficie real de 51,645.55 m², por lo que deberá ejecutar las obras de urbanización con estricto apego a los lineamientos de carácter técnico emitidos para tal fin, los cuales constituyen el proyecto definitivo del desarrollo.

SÉPTIMO. Según dictamen emitido por PRODEUR con numero de oficio 027/2013 y número de expediente ZGD-01/132-D, dirigido a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano por parte de Ing. Y Lic. Gabriel Ibarra Félix Procurador de Desarrollo Urbano del Estado; dictamina que el proyecto definitivo de urbanización no es generadora de áreas de cecino para destino por ser un Área Urbana Sujeta a Renovación. Acatándonos al decreto 18452 artículo Octavo fracción IV,

OCTAVO.- El urbanizador entero a la Tesorería Municipal de este H. Ayuntamiento la cantidad de \$ 167,507.05 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 66/100 M.N.), mediante recibos de pago oficiales con número de folio 03 002507 de fecha 18 de Enero de 2011 y fecha del día 18 de enero de 2011, como importe de los derechos originados por licencia de urbanización del desarrollo denominado FRACCIONAMIENTO LOS CEDROS, según el análisis siguiente:

Por la solicitud de autorización del Proyecto definitivo de urbanización por Hectárea con un costo de \$ 773.85 X 3.164555 Has..... \$ 3,996.59

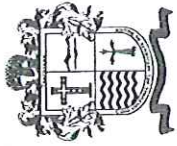
Por autorización para urbanizar sobre superficie total del predio a urbanizar (51, 645.55 m²) (\$1.16)..... \$ 59,908.84

Por la aprobación por cada lote o predio de uso habitacional de densidad alta H4-U (113 lotes) (\$18.69)..... \$ 2,111.97

Por aprobación de subdivisión de cada lote según categoría de inmueble de uso habitacional de densidad alta \$ 170.21 x 113 lotes.....

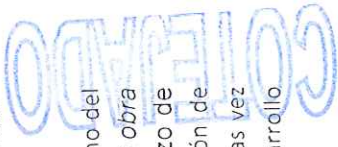


Av. Cristóbal Colón no. 62, Centro Histórico, C. P. 49000, Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.
Tel. (341) 575 2500, www.ciudadguzman.gob.mx



Por la técnica para supervisar el debido cumplimiento de las normas, de calidad y las especificaciones del proyecto definitivo de urbanización y sobre el monto autorizado excepto las de objetivo social: $(1.5\%) \times (5,483,768.74) = \$82,256.53$

TOTAL..... \$ 167, 507.66



NOVENO.- El urbanizador con fundamento en el artículo 252 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual a la letra dice: *Tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado* y según su calendario de obra presentado, se concede al fraccionador un plazo de SEIS MESES para la terminación total y la entrega de las obras de Urbanización y de Construcción de acuerdo al programa de obras, debiendo solicitar al H. Ayuntamiento la recepción de las mismas unas vez concluidas conforme a lo señalado en los artículos 265, 266, 267, 268, 269, 270 y 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco a aplicar.

DÉCIMO.- 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 legales de la Ley.

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION”

“ 2013, Bicentenario de la Instalación del Primer Ayuntamiento “

Cd. Guzmán Municipio de Zapotlán El Grande Jal., a 8 de Abril de 2013.



Arq. José Miguel Beza Alcaraz

Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano

Arq. Eisa Ivette Aidana Ornelas

Sub-Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

C.c.p Archivo