



LIC. URB. 03- DU 1175/11/2013

LICENCIA DE URBANIZACIÓN

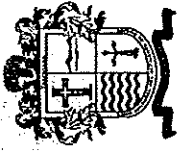
"FRACCIONAMIENTO LA PRIMAVERA II"

Zapotlán El Grande, Jalisco. 12 de Noviembre de 2013.

Vista para resolver la solicitud que presenta El representante legal de Ing. JUAN ANTONIO ACEVES de CONSTRUCTORA ROASA S.A. DE C.V., para llevar a cabo las Obras de Urbanización del predio ubicado en la Av. José María González Hermosillo s/n colonia centro en Cd. Guzmán Mpio. De Zapotlán el Grande, Jal. Con una superficie aproximada de 5-31-74.84, Cinco Hectáreas, Treinta y una áreas y Setenta y Cuatro punto Ocho y Cuatro centiáreas según contrato de compra-venta con fecha del 18 de enero del 2013 ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell notario público no. 4 de esta municipalidad.

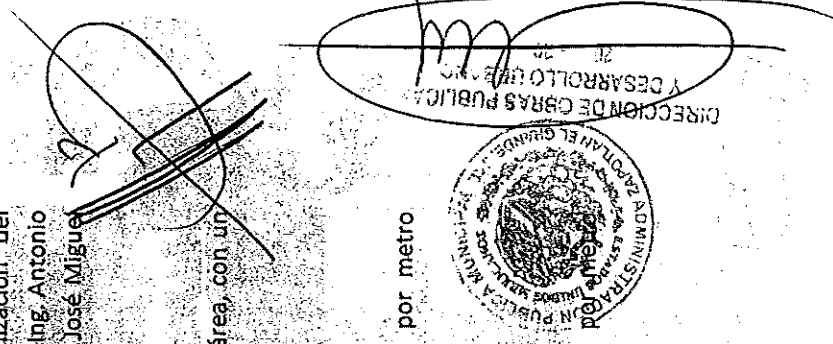
El predio se encuentra clasificado con dos usos de suelo el primero está frente a la Av. José María González de Hermosillo (RU-CP 03, CSB-3) RU-CP Reserva urbana a corto plazo (CSB) comercio y servicios barriales y el segundo uso de suelo es (RU-CP, H4-U, EV-2 EI-2) (RU-CP) reserva urbana corto plazo (H4-U) habitacional densidad alta unifamiliar (EV-2) espacios verdes abiertos y recreativos (EI-2) Equipamiento institucional. Según Sub. Distrito 1 Ciudad Guzmán sub. Distrito 5 Constituyentes. En el que se llevara a cabo el desarrollo denominado "Fraccionamiento La Primavera II", contand con 248 lotes de uso Habitacional y Densidad Alta unifamiliar, para efectos del interesado se anexa la siguiente documentación:

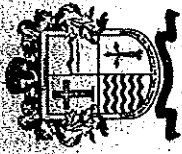
- I. El contrato de compraventa que celebran por un aparte, la Sra. María Guadalupe Bernabé Alcaraz, representada por su apoderado el Sr. José Guzmán Bernabé, a quien en este instrumento se le denominara " la parte vendedora" y por otra parte, " CONSTRUCTORA ROASA", sociedad anónima de capital variable como a quien lo sucesivo se le denominara la " parte compradora" representada en este acto por el Ing. Juan Antonio Aceves González en el que se declara el apoderado del predio sin número oficial de la calle José María González Hermosillo con cuenta catastral número 40792 del sector urbano y área aproximada 5-31-74.84 (5 hectáreas, treinta y una áreas y setenta y cuatro punto ochenta y cuatro centiáreas) V E N D E "Constructora Roasa representada por el señor Ing. Juan Antonio Aceves González, C O M P R A todo el predio sin número oficial de la calle José María González Hermosillo ante la fe del Lic. Eduardo Páez Castell notario público número 4 de esta municipalidad. Identificación oficial del Instituto Federal Electoral del C. Juan Antonio Aceves González con domicilio Av. Chapultepec # 44 Col Mansiones del Real, Zapotlán el Grande Jalisco. Número de Folio 0000021320361, Clave de Elector ACGNUN59083014H500. Recibo oficial de pago de predial con fecha del día 10 de enero de 2013 y folio número 19 001233 a nombre del contribuyente Bernabé Alcaraz María Guadalupe por el concepto de impuesto predial. Proyecto de Integración Urbana para la acción urbanística denominada LA PRIMAVERA II que se integra de conformidad a lo establecido en el artículo 466 fracción I del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del municipio de Zapotlán El Grande. Dictamen de usos y destinos específicos precedente con número de oficio US-136/2013 con fecha de 30 de enero del 2013. Recibo oficial de pago de Hacienda Municipal con fecha de 06 febrero del 2013 número de folio 437756 por el concepto de pago de dictamen de usos y destinos específicos con un importe total de \$ 531.85 (quinientos treinta y uno 85/100 M.N.) Dictamen de trazos usos y destinos TR- 037/2013 de fecha del 05 de febrero del 2013. Recibo oficial de pago de Hacienda Municipal con fecha de 06 de febrero del 2013 con número de folio 437756 por el concepto de dictamen de trazos, usos y destinos específicos con un importe total de \$11,558.75 (once mil quinientos cincuenta y ocho 75/100 M.N.) Dictamen de Riesgos de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos con número de oficio CS-0434/2013 en el que se determina visto bueno para su liberación y la factibilidad para su urbanización. Otorgada por la Coordinación de Supervisión y Dictaminación Técnica Lic. Paul Cesar Zamora Ruiz Jefe de la Unidad Municipal de Protección Civil y Bomberos.
- II.
- III.
- IV.
- V.
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.



**Gobierno Municipal de  
Zapotlán El Grande, Jalisco**  
2012-2015

- X. Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad con número de oficio ZZDG.-080/2013 con fecha del día 27 de marzo de 2013 en que se indica que si existe la factibilidad de otorgar el servicio de electricidad. Dirigida a Ing. Juan Antonio Aceves González Fraccionamiento Residencial "LA PRIMAVERA II por parte de Ing. José Ángel Arias Nava Superintendente de Zona Zapotlán.
- XI. Factibilidad del Servicio de Alumbrado Público con número de oficio 006/02/13 y fecha del día 06 de febrero del 2013. Dirigida a Ing. Juan Antonio Aceves González, Constructora Roasa S.A. de C.V. por parte de Ing. Arturo Reyes Guevara Jefe de Alumbrado Público Municipal.
- XII. Factibilidad de Departamento de Ecología con número de oficio 054/2013 con fecha del día 11 de abril del 2013. Dirigida a Ing. Juan Antonio Aceves González Representante Legal de Constructora Roasa S.A de CV., por parte de Lic. Javier Medina Preciado Jefe de Normatividad de la Dirección de Medio Ambiente y Ecología.
- XIII. Factibilidad de Sistema de Agua Potable de Zapotlán (Sapaza) número de oficio 236/2012 con fecha del 19 de marzo del 2013, en que se determina que es factible otorgar los servicios de agua potable dirigida a Ing. Juan Antonio Aceves González Representante Legal de Constructora Roasa por parte de Ing. Jorge Alberto García Mata Director General de SAPAZA.
- XIV. Documento con fecha del día 06 de mayo del 2013, en el que se establece a Juan Antonio Aceves González. Ingeniero de profesión como Director Responsable en: Planeación Urbana, Proyecto de Edificación, Diseño Urbano, Infraestructura, Obra de Edificación dirigida a Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano por parte de Ing. Juan Antonio Aceves González Representante Legal de Constructora Roasa S.A de Ing. Juan Antonio Aceves González.
- XV. Documento con fecha del día 30 de Abril del 2013 en el que "Fraccionamiento La Primavera II" se compromete a entregar fianza para garantizar en tiempo y forma los trabajos de urbanización dirigida Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano por parte de Ing. Juan Antonio Aceves González.
- XVI. Documento con fecha del día 30 de Abril del 2013, 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 Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por parte de Ing. Juan Antonio Aceves González Representante Legal de Constructora Roasa S.A de C.V.
- XVII. Programa calendarizado de ejecución general de urbanización del fraccionamiento La primavera II, firmado por Ing. Juan Antonio Aceves González Representante Legal.
- XVIII. Presupuesto de las obras de urbanización del fraccionamiento LA PRIMAVERA II, firma Ing. Antonio Aceves González Representante Legal de Constructora ROASA SA. de CV.
- XIX. Cotización de la Dirección de Obras Públicas y Planeación Urbana de fecha 27 de Agosto de 2013, en que se describen los montos a pagar por la licencia de urbanización del fraccionamiento LA PRIMAVERA II, acumulando un total de \$209,888.70. Dirigido a Ing. Antonio Aceves González. Representante Legal de Constructora ROASA, por parte de Arq. José Miguel Baeza Alcaraz Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
- Art. 49, I-a
- Por la solicitud de autorización del Proyecto definitivo de Urbanización, por Hectárea, con un costo de:  
\$921.42 x 5.20 Has ..... \$4,791.39
- Art. 49, II-A-1
- Por autorización para urbanizar sobre superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, según su categoría:  
(48,636.39 m2)/(\$1.39)..... \$ 67,604.59
- Art. 49, II-B-1 b
- Por autorización para urbanizar sobre superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, según su categoría:  
(3,364.59m2)/(\$3.63)..... \$42,213.47
- Art. 49, III-A-1 Según
- Por la aprobación por cada lote o predio según su categoría:  
(247 lotes)/(\$22.25)..... \$5,495.75





**Gobierno Municipal de  
Zapotlán El Grande, Jalisco**  
2012-2015

- Art. 49, III-B-1 c Según

Por la aprobación por cada lote o predio según su categoría:  
(1 lote)(\$44.44)..... \$44.44

- Art. 49, VIII

Por la supervisión técnica para vigilar el debido cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones del proyecto definitivo de urbanización, y sobre el monto autorizado excepto las de objetivo social:  
(1.5%) x (\$7 982, 603.90)..... \$119 739.06

TOTAL..... \$209,888.70

**DESCUENTO DEL 75%..... \$52,472.18**

- XX. Recibo oficial de pago de Hacienda Municipal con número de folio 21-006 694 con fecha 11 de Noviembre de 2013 por concepto de permisos de urbanización del fraccionamiento LA PRIMAVERA II con un importe total de \$52,472.18.
- XXI. Documento con fecha 6 de Noviembre de 2013, en el que se autoriza un descuento del 75% para la acción urbanística denominado LA PRIMAVERA II, con número de folio 2231/2013.

Que la solicitud presentada por el Ing. Juan Antonio Aceves González 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; del Código 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 Capítulo III artículos 289 al 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, así como dar cumplimiento al capítulo cuadro del título tercero de la normas de diseño urbano del reglamento de zonificación y control territorial del Municipio de Zapotlán el grande Jalisco.

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 se será obligatorio presentar, para la recepción del fraccionamiento por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

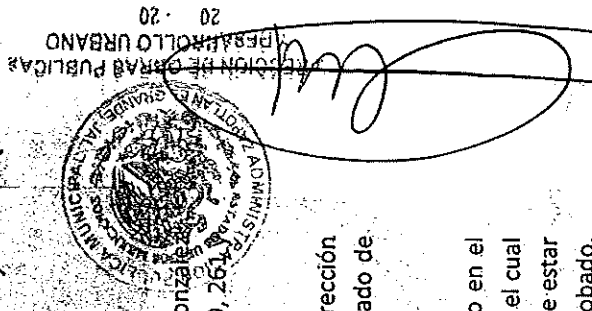
**ACUERDOS**

**PRIMERO.-** Se declara procedente la solicitud a estudio presentada por Ing. Juan Antonio Aceves González en virtud de que cumplió en tiempo y forma con lo establecido en el art. 247, 248, 251, 257, 258, 259, 261 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco vigente y El Reglamento Estatal de Zonificación.

**SEGUNDO.-** Planos propios del Proyecto Definitivo de Urbanización debidamente sellados por la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, conforme al artículo 257 del Código Urbano de Estado de Jalisco.

**TERCERO.-** Tómese como director responsable de las obras de urbanización, conforme a lo señalado en el artículo 258 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a aplicar Ing. Juan Antonio Aceves González 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

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](http://www.ciudadguzman.gob.mx)





**Gobierno Municipal de  
Zapotlán El Grande, Jalisco  
2012-2015**

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 267 del Reglamento Estatal de Zonificación vigente, con las características establecidas por la Sección de Nomenclatura.

SEXTO.- El urbanizador con fundamento en el artículo 257 de código urbano para el estado de Jalisco vigente, desarrollara la totalidad del inmueble con superficie real de 52,000.98m<sup>2</sup>, 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.

SEPTIMO.- Con fundamento a lo establecido en los Art. 482 del reglamento de Zonificación y control territorial de Municipio de Zapotlán el Grande Jalisco. Y el Art. 259 del código urbano del estado de Jalisco, el urbanizador debe de ejecutar las obras de equipamiento de las áreas de cesión para destinos con una superficie de 8,219.23 m2.

NOVENO. La clasificación del "Fraccionamiento La Primavera II" en base a su proyecto presentado será Habitacional unifamiliar de densidad alta H4-U.

DECIMO.- el urbanizador entero a la Tesorería Municipal de este H. Ayuntamiento la cantidad de \$209,888.70 (doscientos nueve mil ochocientos ochenta y ocho pesos 70/100 M.N.), mediante recibos de pago oficiales con número de folio 21-006694 de fecha 11 de Noviembre de 2013, como importe de los derechos originados por licencia de urbanización del desarrollo denominado FRACCIONAMIENTO LA PRIMAVERA II, según el análisis siguiente:

• Para urbanización de fraccionamientos 921.41x5.20.....	\$1,197.85
• Para urbanización de fraccionamientos 48.636.39m2 1.39.....	\$16,901.15
• Para urbanización de fraccionamientos 3364.59m2 3.63.....	\$3,053.37
• Para permisos de cada lote o predio 247 lotes 22.25.....	\$1,373.94
• Para permisos de cada lote o predio 1 lote 44.44.....	\$11.11
• Supervisión técnica/Obras publicas 1.5 x 7'982,603.90.....	\$29,934.76
<b>TOTAL.....</b>	<b>\$52,472.18</b>

DECIMO PRIMERO.- del Capítulo segundo sección III. Art. 467 que a la letra dice:

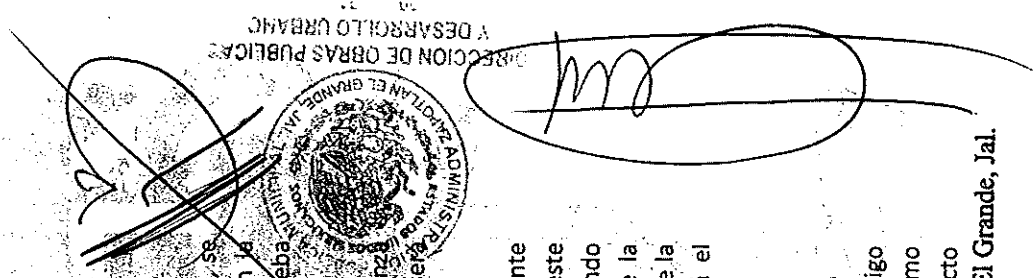
**Artículo 467.** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de una licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de éste Reglamento y del Código Urbano.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.

El monto de la garantía por vicios ocultos será del orden del diez por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por un año, la cual será cancelada al término de este período si no se presentaran reclamaciones al respecto. De presentarse, la garantía se cancelará cuando concluyan los procesos de reclamación. Si estos últimos son de común acuerdo se suscribirán ante la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y si son jurisdiccionales se tendrá hasta la resolución de la primera instancia, después de lo cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, expedirá el documento de su cancelación para todos los efectos legales.

DECIMO SEGUNDO.- Al urbanizador con fundamento en el capítulo VI del título décimo segundo del Código Urbano del Estado, se le aplicaran las medidas de seguridad y sanciones previstas en dicho Código, así como en otros ordenamientos aplicables cuando se incurra en violaciones al presente aunado al proyecto

**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](http://www.ciudadguzman.gob.mx)





# Gobierno Municipal de Zapotlán El Grande, Jalisco

2012-2015

definitivo del desarrollo, de la misma forma, se concede al fraccionador un plazo de VEINTICUATRO MESES para la terminación total y la entrega de las obras de urbanización y de construcción de acuerdo al programa de ejecución de 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 capítulo VI del título noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

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 legales del código urbano

## ATENTAMENTE

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"

"2013 año de Belisario Domínguez y 190 aniversario de la fundación del estado  
Libre y soberano de Jalisco"

"2013, Bicentenario de la instalación del primer Ayuntamiento Constitucional"

Cd. Guzmán Municipio de Zapotlán El Grande Jal., a 17 de Noviembre de 2013.

Arq. José Miguel Baeza Alcaraz

Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano



REGION DE OBRAS PÚBLICAS  
Y DESARROLLO URBANO

20 20

Arq. Elsa Ivette Aidana Ornelas

Sub-Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

NOTIFIQUESE A:

Secretaría General.

Subdirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

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](http://www.ciudadguzman.gob.mx)