



DIRECCIÓN
GENERAL DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE
CERTIFICACIÓN DE
USOS DEL SUELO

Centro Universitario UNE A.C.
Presente

En respuesta a su solicitud me permito informarle que el presente es únicamente una **certificación de uso del suelo conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente**. Este dictamen tiene vigencia indefinida y validez legal mientras no se modifique o cancele el Programa del cual se deriva conforme al artículo 84, fracción III y 284, fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Este dictamen no constituye autorización para efectuar obras, ni preventas en el predio.

Datos del predio

Propietario:

La siguiente es información proporcionada por el solicitante en el entendido de que cualquier falsedad u omisión en los datos invalida el presente dictamen

Grupo Watmur S.A. de C.V.

Nombre del predio:

Granja El Refugio

Ubicación:

Lopez Mateos No.10100

Localidad:

Los Gavilanes

Uso solicitado:

Escuela Secundaria, Media Superior y Superior

Sup. Total: 27,314.00 M²

RECIBÍ
Nombre:

Fecha:

04/12/2012

Firma:



Para todo asunto relacionado con este trámite haga referencia al número de expediente anotado en el margen superior derecho.

Fundamentación Jurídica: Artículos 1al 6, 10, 11, 76, 78, 80, 81, 84 fracción III, 114, 127, 128, 131 a 134, 137, 148, 150, 151, 154, 161 a 167, 175 a 186, 206, 207, 208 fracción IV, 212, 213, 214, 218, 219, 222, 223, 224, 228 a 231, 233, 235, 236, 237, 240, 241, 247 a 250, 276 a 281, 283 a 290, 293, 296, 297, 298, 211, 312, 349, 358, 359, 360, 361, 362, 377, 396, 297 y demás relativos y aplicables del Código Urbano para el Estado de Jalisco; Artículos 28, 30, 31, 39, 46, 54, 60, 127, 128, 129, 130, 131, 135, 136, 138, 140, 279, 280, 351, y demás relativos y aplicables del Reglamento Estatal de Zonificación; Artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales. Normas Complementarias de aplicación municipal del capítulo 11 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

El presente dictamen se deriva de las determinaciones del programa municipal de desarrollo Urbano de Tlajomulco de Zúñiga, autorizado mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de Agosto de 2010 y Publicado en la Gaceta Municipal el 16 de Agosto de 2010 y registrado en el Registro Publico de la Propiedad y el Comercio el 5 de octubre de 2010 y de las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el subdistrito 03 "El Palomar" autorizado mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2012 y publicado en la Gaceta Municipal el 30 de abril de 2012, donde se marca la utilización del suelo para el predio de referencia, y que consiste en:

Clasificación de Áreas: Área Urbanizada Receptora de Tranferencia de Derechos de Desarrollo (AU-RTD 03) / Área Urbanizada (AU 14)
Utilización del Suelo: Comercios y Servicios Centrales (CS-C1 03) / Habitacional Densidad Minima (H1-H 05)

POR LO QUE SE DICTAMINA COMO FAVORABLE: PREDOMINANTE

PARA EL USO: SERVICIO CENTRAL (Escuela Secundaria, Media Superior y Superior)

La presente certificación es únicamente información del uso que puede tener el predio. Puede obtener autorización para esta acción urbanística cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- Deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad con el artículo 72 cuadro 20 del Reglamento Estatal de Zonificación para Comercio Central intensidad Alta (CC4):
 - Coefficiente de ocupación del Suelo (C.O.S.) del 0.8
 - Coefficiente de utilización del Suelo (C.U.S.) de 2.4
 - Altura máxima de la edificación resultante de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
 - Restricción Frontal de 5.00m Lineales. con 20% de área jardinada
 - Restricción Posterior de 3.00m Lineales.
 - Modo de Edificación Variable.
- Deberá garantizar 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00m² de construcción de tipo Servicio Central Oficinas administrativas. (Artículo 351 del Reglamento Estatal de Zonificación).
- Deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad con el artículo 71 cuadro 19 del Reglamento Estatal de Zonificación para Servicio Distrital intensidad alta (SD4):
 - Coefficiente de ocupación del Suelo (C.O.S.) del 0.8
 - Coefficiente de utilización del Suelo (C.U.S.) de 2.4
 - Altura máxima de la edificación resultante de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
 - Restricción Frontal de 5.00m. con 20% de área jardinada
 - Restricción Posterior de 3.00m Lineales.
 - Modo de Edificación Variable.
- Deberá garantizar 1 cajón de estacionamiento por cada 40m² de construcción de tipo Servicio Distrital. (Artículo 351 del Reglamento Estatal de Zonificación).
- Deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad con el artículo 119 cuadro 32 del Reglamento Estatal de Zonificación para Equipamiento Barrial Secundaria (EI-B):
 - Coefficiente de ocupación del Suelo (C.O.S.) del 0.15
 - Coefficiente de utilización del Suelo (C.U.S.) de 0.3
 - Altura máxima de la edificación la Resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
 - Restricción Frontal de 5.00 m. con 50% de área jardinada
 - Restricción Posterior y Laterales de 5.00m.
 - Restricción de Estacionamiento Abierto.

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO

DE ZÚÑIGA, JALISCO

DIRECCIÓN DE CERTIFICACIÓN

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO MUNICIPAL

Donato Guerra #10

Colonia Centro, C.P. 451040

**DIRECCIÓN
GENERAL DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

**DIRECCIÓN DE
CERTIFICACIÓN DE
USOS DEL SUELO**

RECIBÍ
Nombre:

Fecha:

Firma:

Para todo asunto relacionado con este trámite haga referencia al número de expediente anotado en el margen superior derecho.

6. Deberá garantizar 1 cajón de estacionamiento por cada 40.00m² de construcción de tipo Servicio Barrial. (Artículo 351 del Reglamento Estatal de Zonificación.
7. Deberá ajustarse al Título II Capítulos V y XI del Reglamento Estatal de Zonificación y a las normas técnicas del Ordenamiento de Construcción Municipal relativas a edificios para educación.
8. Deberá ajustarse al Título II Capítulos III y XI del Reglamento Estatal de Zonificación y a las normas técnicas del Ordenamiento de Construcción Municipal relativas a edificios para comercios y oficinas.
9. En materia de acceso para personas con discapacidad deberá contemplar en el proyecto las Normas de establecidas en el Título III del Reglamento Estatal de Zonificación, conforme a lo establecido en los artículos 222 y 223 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
10. Deberá implantar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector y aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción de acuerdo a los artículos 285 y 287 del Reglamento Estatal de Zonificación.
11. Deberá recabar y presentar la siguiente documentación:
 - a) El documento legal que acredite la propiedad del predio de acuerdo con el artículo 248 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
 - b) El documento legal que acredite la posesión del predio de acuerdo con el artículo 249 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
 - c) Estudio de impacto al Tránsito, establecido en los artículos 225 fracción I, 226 y 227 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
 - d) Estudio de mecánica de suelos elaborado por un laboratorio registrado en este H. Ayuntamiento, de acuerdo a la norma técnica 195 del Ordenamiento de Construcción Municipal.
 - e) Dictamen de Alineamiento y Número Oficial ante esta Dirección.
 - f) La aprobación expresa de la dependencia responsable en materia de Protección Civil y bomberos.
 - g) Deberá presentar el documento que acredite la conexión o la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje mediante: Recibo de pago de agua vigente y/o visto bueno de la dirección de agua potable y alcantarillado. O en su caso la Factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado ante el Organismo Operador correspondiente de acuerdo con los artículos 279 y 280 del Reglamento Estatal de Zonificación. En caso de que dicho Organismo no esté en capacidad de otorgar el servicio deberá garantizar su autosuficiencia de abasto de agua potable y drenaje sanitario, conforme al Título IV Capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación avalado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y en su caso por la Comisión Nacional del Agua.

En caso de que exista infraestructura de cualquier tipo (Agua, Pemex, C.F.E., Telmex, etc.), dentro del predio que no esté detectada por la dependencia correspondiente, la reubicación de la misma será por cuenta del urbanizador o en su defecto deberá dejar las servidumbres previstas por la normatividad correspondiente.

Las anteriores disposiciones son de carácter enunciativo y no limitativo, por lo que la presente no exime al propietario o solicitante del cumplimiento de todas las normas, leyes y reglamentos vigentes aplicables al presente caso. La presente certificación es únicamente información del uso que se pueda tener en el predio, por lo que **no constituye una autorización para efectuar obras ni preventas en el mismo**, sino para que el promotor inicie la elaboración del Proyecto Ejecutivo de Obra. Para esto deberá presentar ante esta Dirección la documentación respectiva para su revisión y aprobación. En caso de que las obras de urbanización o edificación se inicien antes de obtener la aprobación definitiva de esta Dirección General se hará acreedor a las sanciones que marquen el Código Urbano para el Estado de Jalisco, Código Civil del Estado, Código de Procedimientos Civiles del Estado y la Ley de Ingresos del municipio, vigentes.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE
"2012, Año de la Entidad entre las Mujeres y Hombres"

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO,
DE ZÚNIGA, JAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. Jorge C. García Juárez
Director General de Ordenamiento Territorial

c.c.p. Expediente Dirección de Certificación de Usos del Suelo
c.c.p. Archivo Dirección General de Ordenamiento Territorial
JCGJ/JIRL/lcge

ACTA DE CERTIFICACIÓN DE COPIAS

YO LICENCIADO PABLO GONZÁLEZ VAZQUEZ, Notario Publico Número 35 treinta y cinco de Zapopan, Jalisco, **C E R T I F I C O**, que las copias fotostáticas que anteceden concuerdan fiel y exactamente con sus originales, las cuales tuve a la vista.- De lo que doy fe, que me fueron presentadas en 02 dos fojas útiles a petición de: "**GUILLERMO GONGORA CHALITA**", quien se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral numero de folio 0000019987523 cero, cero, cero, cero, cero, uno, nueve, nueve, ocho, siete, cinco, dos, tres.---
--Las copias que amparan la presente certificación están impresas por un solo lado.-----
--Zapopan, Jalisco, 04 cuatro de Abril del año 2013 dos mil trece.----
--Advierto al compareciente de los alcances y consecuencias legales de la presente, certificación en los términos de la Ley del notariado .-----

