

**ACTA DE SESIÓN  
EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN ESTATAL DE  
DESARROLLO, URBANO,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
VIVIENDA, CELEBRADA EL 05 DE  
SEPTIEMBRE DE 2019**



**SEGOB**  
SECRETARÍA GENERAL  
DE GOBIERNO

**ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN ESTATAL DE  
DESARROLLO, URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA,  
CELEBRADA EL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

Acta de Sesión Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de  
Aguascalientes, el lunes 23 de septiembre de 2019.

**COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL.**

**SECRETARÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL, REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO.**

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA  
EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.

En la Ciudad de Jesús María, Aguascalientes, siendo las 10:05 horas del día 05 de septiembre del año 2019, en la sede de la Casa de la Música., ubicada en la Av. Constitución número 108, en el Municipio de Jesús María, Ags; se reunieron los integrantes de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, bajo el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal.
- 2.- Habilitación para sesionar la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en la sede de la Casa de la Música, en el municipio de Jesús María.
- 3.- Aprobación del orden del día.
- 4.- Apertura de la sesión y bienvenida por parte del ING. ARMANDO ROQUE CRUZ, Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado y Secretario Técnico de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- 5.- Dispensa de la lectura y comentarios al acta de la sesión anterior, efectuada el día 07 de agosto de 2019, una vez que fue enviada en la invitación de esta sesión.
- 6.- Presentación de los fraccionamientos y condominios propuestos para autorizar:
  - 6.1- Autorización del Fraccionamiento Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**RECINTO DE LA MACARENA**”, ubicado al nororiente del Municipio de Aguascalientes, Ags., propietario: **URBIHOME S.A. DE C.V.**

**6.2.-** Autorización del Conjunto Condominal Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse **“LUCERNA”**, ubicado al sur del Municipio de Aguascalientes, Ags., propietario: **APC DESARROLLOS S.A. DE C.V.**

**6.3.-** Autorización del Fraccionamiento Transición Habitacional propiedad del **“C. HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS”**, ubicado al poniente del Municipio de Aguascalientes, Ags.

**6.4.-** Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse **“ABONDANZA”**, ubicado al suroriente del Municipio de Jesús María, Ags., propietario: **DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA.**

**6.5.-** Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse **“MARA BELLA”**, ubicado al suroriente del Municipio de Jesús María, Ags., propietario: **CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**

**6.6.-** Autorización del Fraccionamiento Habitacional y Regeneración Ambiental propiedad de la **“C. MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS”**, ubicado al oriente del Municipio de Jesús María, Ags.

**7.-** Asuntos Generales.

## **PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ASIENTOS 2019-2040**

**8.-** Clausura de la Sesión.

Buenos días tengan ustedes, a nombre del Gobierno del Estado, agradezco su presencia para la celebración de esta Sesión Extraordinaria de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en la que se presentarán a su consideración importantes proyectos para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de nuestro Estado, permitiéndome brindarles una cordial bienvenida.

Para iniciar con esta importante sesión y conforme a lo establecido en el artículo 35 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que no se cuenta con la presencia del C.P. MARTÍN OROZCO SANDOVAL, Gobernador Constitucional del Estado, les expreso que un servidor fungiré como Presidente de esta Comisión, conforme al citado artículo, y el Licenciado FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ ANAYA, Director General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, se desempeñará como Secretario Técnico.

Recibida la lista de asistencia de los integrantes de esta comisión, expreso a ustedes que el Secretario Técnico en funciones, me ha informado que se cubren los requisitos de quórum legal para la celebración de la sesión.

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente sesión, les expreso que de acuerdo a lo que señala el artículo 4º del Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano,

la sede de la comisión es el Palacio de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado, pudiéndose acordar por la comisión o su secretario técnico la habilitación de algún otro lugar para realizar de manera temporal alguna sesión o sesiones.

Debido a lo anterior, solicito a todos ustedes expresar el sentido de su voto de manera económica, a efecto de que se ratifique la autorización para que sesione la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en la sede de la Casa de la Música, quienes estén a favor sirvan manifestarse, quienes estén en contra, también pido lo manifiesten y, por último, quienes deseen abstenerse.

**Secretario Técnico:** Señor Presidente, le informo que se aprueba por unanimidad de votos de los presentes la autorización para que sesione la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en la sede de la Casa de la Música, Municipio de Jesús María, propuesta para esta sesión.

Continuando con los trabajos de esta reunión, doy lectura al orden del día propuesto:

- 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal.
- 2.- Habilitación para sesionar la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en la sede de la Casa de la Música, en el municipio de Jesús María.
- 3.- Aprobación del orden del día.
- 4.- Apertura de la sesión y bienvenida por parte del ING. ARMANDO ROQUE CRUZ, Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado y Secretario Técnico de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- 5.- Dispensa de la lectura y comentarios al acta de la sesión anterior, efectuada el día 07 de agosto de 2019, una vez que fue enviada en la invitación de esta sesión.
- 6.- Presentación de los fraccionamientos y condominios propuestos para autorizar:
  - 6.1- Autorización del Fraccionamiento Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**RECINTO DE LA MACARENA**”, ubicado al nororiente del Municipio de Aguascalientes, Ags., propietario: **URBIHOME S.A. DE C.V.**
  - 6.2.- Autorización del Conjunto Condominal Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**LUCERNA**”, ubicado al sur del Municipio de Aguascalientes, Ags., propietario: **APC DESARROLLOS S.A. DE C.V.**
  - 6.3.- Autorización del Fraccionamiento Transición Habitacional propiedad del “**C. HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS**”, ubicado al poniente del Municipio de Aguascalientes, Ags.
  - 6.4.- Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**ABONDANZA**”, ubicado al suroriente del Municipio de Jesús María, Ags., propietario: **DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA.**

**6.5.-** Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**MARA BELLA**”, ubicado al suroriente del Municipio de Jesús María, Ags., propietario: **CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**

**6.6.-** Autorización del Fraccionamiento Habitacional y Regeneración Ambiental propiedad de la “**C. MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS**”, ubicado al oriente del Municipio de Jesús María, Ags.

7.- Asuntos Generales.

## **PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ASIENTOS 2019-2040**

8.- Clausura de la Sesión.

Expuesto el orden del día, solicito a todos ustedes expresar el sentido de su voto de manera económica, quienes estén a favor sirvan manifestarse, quienes estén en contra, también pido lo manifiesten y, por último, quienes deseen abstenerse.

**Secretario Técnico:** Señor Presidente, le informo que se aprueba por unanimidad de votos de los presentes el Orden del día propuesto para esta sesión.

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente Sesión, respecto al punto número 5 del Orden del Día, que se refiere a la dispensa de la lectura y comentarios al Acta de la Sesión anterior, celebrada el día 07 de agosto del año 2019.

Les solicito si tienen algún comentario al respecto, favor de manifestarlo.

No hay comentarios.

Le solicito manifestar su aprobación a la minuta de la sesión anterior.

**Secretario Técnico:** Se aprueba por Unanimidad de los presentes la dispensa de la lectura y el contenido de la minuta de la sesión anterior, Señor Presidente, no hay comentarios.

Para agotar el **punto número 6** del Orden Del Día se procede a la **Presentación de desarrollos propuestos para Autorización:**

Iniciando con el asunto 6.1. del proyecto de autorización del **Fraccionamiento Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “Recinto de la Macarena”**, ubicado al nororiente del Municipio de Aguascalientes, Ags., Propietario: **URBIHOME S.A. DE C.V.**, por lo cual solicito al **Licenciado Francisco Javier Rodríguez Anaya Director General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT**, proceda a la presentación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se realiza la presentación del siguiente:

## PROYECTO DE DICTAMEN

### 1.- DATOS GENERALES

DESARROLLO:	FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO POPULAR, "RECINTO DE LA MACARENA".
-------------	--

PROPIETARIO:	URBIHOME S.A. DE C.V.
--------------	-----------------------

Se acredita propiedad mediante copia certificada de la Escritura Pública número **53,217**, volumen **2,488**, de fecha **09 de diciembre de 2014**, ante la fe del Lic. Oscar Jaime Valdés Rincón Gallardo, Notario Público No. 25 del Estado de Aguascalientes, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el número **3**, libro **761**, de la sección Primera del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., de fecha **29 de septiembre de 2015**.

REPRESENTANTE LEGAL:	<b>ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ.</b> Mediante copia certificada de la Escritura Pública número <b>55,510</b> , volumen <b>2,652</b> , de fecha <b>09 de febrero de 2016</b> , donde se otorga un Poder General, ante la fe del Lic. Oscar Jaime Valdés Rincón Gallardo, Notario Público No. 25 del Estado de Aguascalientes.
----------------------	---

PERITO RESPONSABLE:	<b>ARQ. HUMBERTO OROZCO GONZÁLEZ</b> , Perito Responsable de Obra con registro número <b>RO-181</b> , ante el Municipio de Aguascalientes. Se cuenta con constancia de vigencia de registro como perito responsable de obras al <b>31 de enero de 2020</b> , mediante oficio número <b>DCU/SUP.946/19</b> , de fecha <b>13 de febrero de 2019</b> , emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Ags.
---------------------	--

UBICACIÓN:	Al nor-oriente de la ciudad de Aguascalientes, Ags., Lat. 21°56'35.2"N Lon. 102°15'09".10.
------------	--



**TRAZA URBANA**



 HABITACIONAL UNIFAMILIAR	 DONACIÓN
 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	 VIALIDAD
 COMERCIAL	

## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

SUPERFICIES Y USOS			
USO	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>740</b>	<b>154,209.24 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	648	61,982.53 m <sup>2</sup>	40.19%
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	75	14,080.53 m <sup>2</sup>	9.13%
COMERCIAL	14	4,147.70 m <sup>2</sup>	2.69%
DONACIÓN	2	14,226.70 m <sup>2</sup>	9.23%
POZO	1	359.91 m <sup>2</sup>	0.23%
VIALIDAD	/	59,411.87 m <sup>2</sup>	38.53%
MANZANAS	38	DENSIDAD DE POBLACIÓN HAB/HA	162
LOTE TIPO		Unifamiliar 6.00 x 15.00= 90.00 m <sup>2</sup> Irregular: De 131.19 m <sup>2</sup> a 155.09 m <sup>2</sup>	VIVIENDAS 723

TRÁMITE		NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDUM AGUASCALIENTES.</b>	<b>AL20190501111</b>	<b>16-04-19</b>
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso autorizado: Habitacional Popular</li> <li>• Densidad máxima permitida: 380 Hab/Ha</li> </ul>			

### 3.- OBLIGACIONES FISCALES

#### MUNICIPALES

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones en base al artículo 70, fracción I, inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$ 371,976.59 (TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 59/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del fraccionamiento.

Por concepto de Licencia de Urbanización por vialidad pública (acceso carretero), con base en lo estipulado por el artículo 63, fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el ejercicio fiscal 2019, deberá realizar el pago por un monto de **\$771,234.52 (SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 52/100 M.N.)**. Será condicionante el cumplimiento de las obligaciones

fiscales municipales, para que en su caso la SEGUOT, autorice el inicio de obras de urbanización del fraccionamiento.

## **ESTATALES**

Conforme al artículo 7, fracción I inciso 1 de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, se determina lo siguiente:

**A) Por la autorización del fraccionamiento,** deberá de pagar el 2% sobre el valor de las obras de urbanización.

Superficie de vialidad: **59,411.88 m<sup>2</sup> x \$ 558.06** (valor por m<sup>2</sup> de urbanización conforme al presupuesto de obras de urbanización) = 33,187,633.70 X 0.02 = **\$663,752.67 (SEICIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 67/100 M.N.).**

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del condominio objeto del presente proyecto de dictamen.

**B) Por la supervisión única** de que las obras de urbanización sean compatibles con el proyecto autorizado y conforme a lo estipulado por el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el desarrollador deberá solicitar a la SEGUOT la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto, acompañando su solicitud con el calendario de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo que corresponda del fraccionamiento. Para la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto se deberá tomar como base el calendario de ejecución de obras de urbanización presentado y a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente, al momento de la autorización del inicio de obras respectivo.

## **GARANTÍAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo con el artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, y conforme a la opinión del Municipio correspondiente mediante oficio número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, deberá constituir garantía de obras de urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., conforme a lo siguiente:

Por vialidad pública (liga acceso) un monto de **\$ 20,566,254.00 (VEINTE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sin que exista posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente, al transcurrir un año después de haber sido municipalizado el fraccionamiento, debiendo tirar

Escritura Pública consistente en contrato de Garantía Hipotecaria a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

Cabe mencionar que el tipo de garantía la determinó el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., mediante oficio emitido por SEDUM con número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, conforme a la facultad que le concede el artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. Para constituir la garantía de las obras de urbanización, esta se determinará antes del inicio de las obras de urbanización, tomando como base para fijar el monto, el presupuesto de las obras por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

No omito manifestar que de acuerdo al oficio número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, el municipio manifiesta que respecto a la fijación de los derechos fiscales municipales por concepto de supervisión de las obras de urbanización, licencias de construcción, así como las garantías de urbanización, quedan reservados a la determinación del monto a cubrir por este concepto que depende de la precisión particular que mediante solicitud de inicio de obras de urbanización que por parte del fraccionador se haga para cada una de las etapas de urbanización, según plano de etapas debidamente firmado para su aplicación según el ejercicio fiscal aplicable.

#### **4.- OBSERVACIONES GENERALES**

1. Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., emitida por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de las superficies y ubicaciones de las áreas de donación.

2. El desarrollador **no podrá iniciar la ejecución de las obras de urbanización** del fraccionamiento, **hasta que cuente con autorización por escrito** emitida por la SEGUOT, según lo indicado en el artículo 602 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., siempre y cuando se dé cumplimiento a las fracciones I, III, IV y V del artículo 637 del citado Código.

3. Para que la SEGUOT en su caso otorgue **la autorización del inicio de las obras de urbanización** del fraccionamiento, según lo dispone el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, **los promoventes deberán cubrir las obligaciones fiscales por supervisión**, tomando como base el calendario de las obras de urbanización autorizado y acorde **al ejercicio fiscal vigente**, en el que se otorgue la misma.

4. El desarrollador deberá acatar lo dispuesto en el Artículo 593 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual señala que una vez obtenida la autorización del desarrollo, el desarrollador del mismo, **contará con un plazo de 2 años para iniciar las obras de urbanización, contado a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización.** Teniendo

derecho a obtener una prórroga de un plazo máximo de un año, en términos de lo dispuesto por el citado artículo y el 620 del mismo Código.

**5. El desarrollador en ningún caso podrá exceder un plazo mayor a 5 años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización** del desarrollo, según lo dispuesto en el artículo **589 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para Aguascalientes**, por tratarse de un fraccionamiento a ejecutarse en **TRES (3) ETAPAS DE URBANIZACIÓN**.

**6. En caso de que el desarrollador incumpla en la ejecución de las obras con el plazo establecido en el calendario de obras de urbanización aprobado por la SEGUOT, estará obligado a cubrir el monto correspondiente a la extensión de la supervisión de dichas obras**, conforme al nuevo programa de ejecución de las obras de urbanización autorizado según lo dispuesto en la **Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes del ejercicio fiscal vigente en el momento de la extensión**.

**7. Cabe hacer mención, que para que la SEGUOT esté en condiciones de otorgar autorización de promoción y venta de los lotes del fraccionamiento, el promotor deberá entre otras situaciones, que exista un avance de cuando menos del 30%, en la ejecución de las obras de urbanización señaladas en el presente proyecto**, según lo señalado en el artículo 644, del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

**8. El desarrollador quedará obligado hasta la municipalización, a prestar los servicios de vigilancia; suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; mantener en condiciones de funcionalidad el sistema alcantarillado; prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y cuidar y conservar las áreas verdes del fraccionamiento, conforme lo establece el artículo 654 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 381 del mismo Código, el desarrollador deberá informar a los adquirientes de lotes y con previa autorización del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., sobre el costo proporcional de los servicios mencionados.**

**9. El desarrollador deberá presentar a la SEGUOT, los planos y memorias de cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y escurrimientos pluviales, autorizados por CCAPAMA**, para que en su caso se otorgue la autorización de inicio de las obras de urbanización del fraccionamiento.

**10. El desarrollador estará impedido para realizar actos de promoción y venta de los lotes del fraccionamiento, hasta que cuente con autorización por escrito de la SEGUOT** según lo indica el 643 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

**11. Conforme a lo dispuesto por el artículo 172 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el H. Ayuntamiento de**

Aguascalientes, Ags., **expedirá la autorización de habitabilidad** o uso de los lotes, **hasta que el desarrollo presente un avance en las obras de urbanización de un 30% en lo general y los lotes donde se desplanten, cuenten con el 100% de los servicios y la urbanización.**

**12.** El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**13.** El desarrollador deberá observar lo señalado en la resolución en materia de impacto ambiental con oficio **SSMAA/DGGyPA/2689/18**, de fecha **27 de noviembre de 2018**, emitido por la Secretaría de Sustentabilidad Medio Ambiente y Agua.

**14.** Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM mediante el cual se emite la opinión para la autorización del Fraccionamiento, así como los montos por obligaciones fiscales municipales, garantía de obras de urbanización y áreas de donación.

**15.** El desarrollador deberá colocar e instalar los bancos de transformación tipo pedestal de la red eléctrica del Fraccionamiento, de manera que no se obstruya la movilidad vehicular, peatonal o de personas con algún tipo de discapacidad.

**16.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio Geofísico**, de fecha **05 de junio de 2018**, con ratificación de fecha **13 de marzo de 2019**, elaborado por la empresa Geofísica Aplicada la Geotecnia, validado por el **Ing. Juan Antonio Fuentes López, perito especializado GE-5**.

**17.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio Geológico**, de fecha **FEBRERO 2019** elaborado por la empresa Geología Aplicada a la Ingeniería Civil validado por el **Ing. Pedro Carlos Ávila Ramírez, Perito Especializado GE-8**.

**18.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha **MAYO 2016** realizado por la empresa **Laboratorio Hidrocálido de la Cnstrucción**, validado por el **Ing. Jaime Muñoz Romero, Perito Especializado MS-02**.

**19.** Deberá cumplir las disposiciones marcadas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística número **AL2019051111** de fecha **16 de abril de 2019** emitida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

20. El fraccionador deberá presentar a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, el calendario de obras de urbanización del Fraccionamiento, con su solicitud de inicio de obras correspondiente.

21. El presente Fraccionamiento se autoriza en **TRES (3) ETAPAS DE URBANIZACIÓN.**

22. Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

## **5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión ordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., mediante su oficio **DFBI/3825/19**, de fecha **07 de junio de 2019**, emitido por la SEDUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización y se condiciona la ubicación y superficies de las áreas destinadas para donación municipal, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de dictamen del **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO TIPO POPULAR “RECINTO DE LA MACARENA”**, propiedad de **URBIHOME S.A DE C.V.**, representada por el **ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ**, quien será el responsable de ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el presente proyecto de dictamen, el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado y demás legislación de la materia, según lo establece el artículo 637, fracción I del citado Código.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

### **La citada persona moral queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales; garantizar el abastecimiento del volumen anual total de agua potable, cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, mismo que deberá estar georreferenciados en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de fraccionamiento.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa a **ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ** en su calidad de apoderado legal de **URBIHOME S.A DE C.V.**, quien será la responsable de ejecutar las obras de urbanización, que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al Proyecto de Autorización del Fraccionamiento Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**Recinto De La Macarena**”, a efecto de que el secretario técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**ING. LUIS FELIPE VELASCO (Unidad Jurídica de la SEMARNAT):** En la subcomisión de sustentabilidad se emitió una observación en el sentido de que este proyecto tiene pendiente la presentación del permiso ante Conagua así como la autorización de impacto ambiental ante la SEMARNAT.

**LIC. FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ ANAYA (Director General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT):** Estos permisos deben presentarse al inicio de obras, al autorizarse el desarrollo.

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la **Autorización del Fraccionamiento Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial** a denominarse **“Recinto De La Macarena”**, **SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON DOS ABSTENCIONES DE CEPLAP Y SEMARNAT.**

Para continuar con el desahogo del orden del día, solicito al Jefe de Departamento de Fraccionamientos y Condominios e Integración de Expedientes de la SEGUOT **Arq. Hugo Rubén Hernández Puentes**, proceda a la presentación que contiene el Proyecto Autorización del **Conjunto Condominal Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “Lucerna”, ubicado al sur del Municipio de Aguascalientes, Ags.**

## PROYECTO DE DICTAMEN

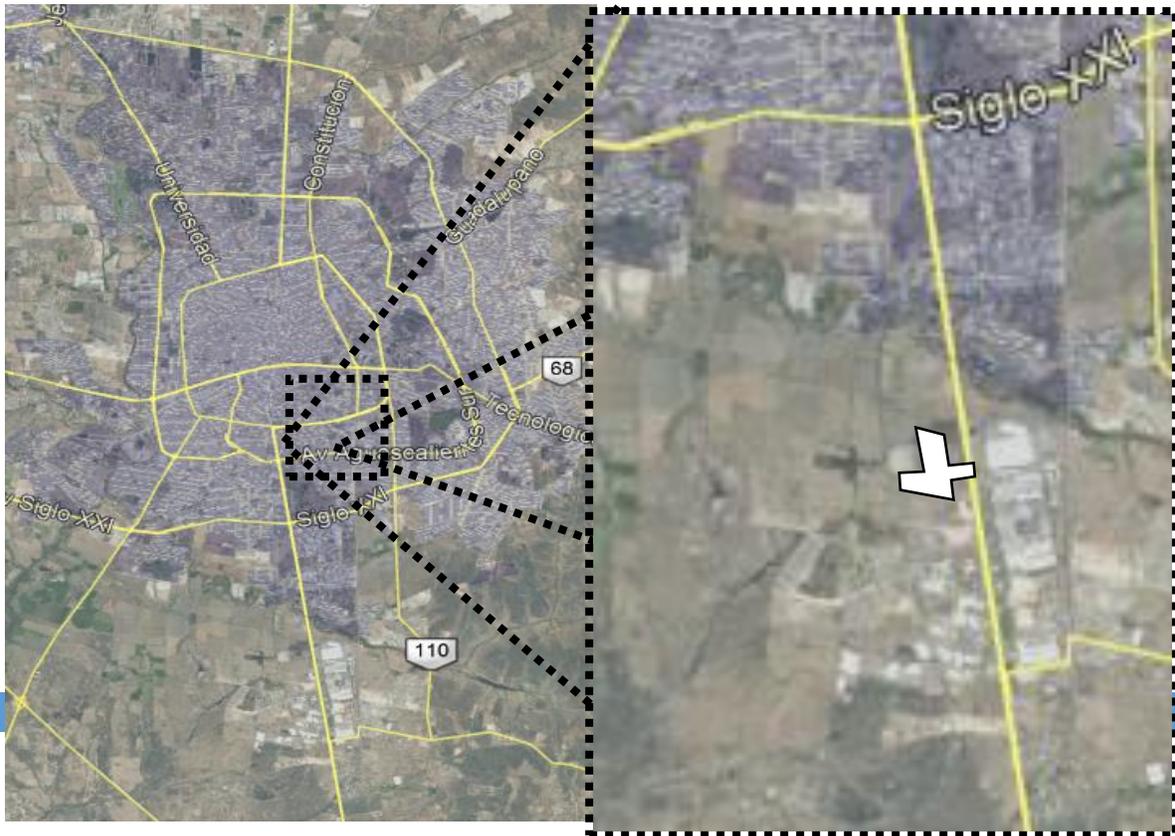
### 1.- DATOS GENERALES

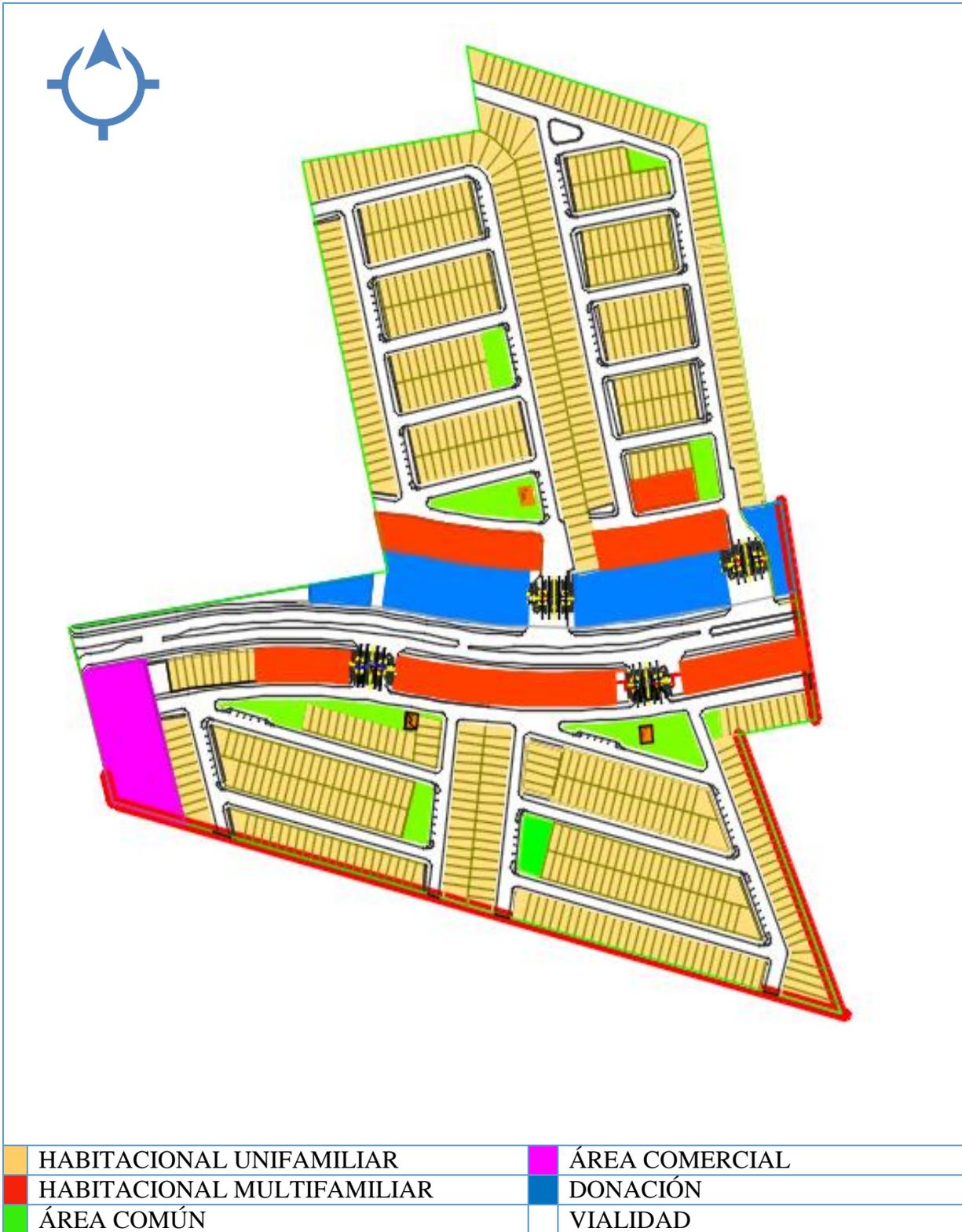
<b>DESARROLLO:</b>	<b>PROYECTO DE DICTAMEN DEL CONJUNTO CONDOMINAL HABITACIONAL URBANO MIXTO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL “LUCERNA”.</b>
<b>PROPIETARIO:</b>	<b>APC DESARROLLOS S. A. DE C. V.</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>	Se acredita la propiedad mediante copia certificada de Escritura Pública número <b>15,710</b> , volumen <b>535</b> , de fecha <b>27 de marzo de 2019</b> , ante la fe del Lic. Juan José León Rubio, Notario Público No. 8 del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado en el libro <b>12, 403</b> , inscripción <b>6</b> de la sección primera del Municipio de Aguascalientes, Ags. de fecha <b>12 de abril de 2019</b> .
<b>REPRESENTANTE LEGAL:</b>	<b>ARQ. JORGE ARNULFO GUTIÉRREZ ÁLVAREZ TOSTADO</b> Mediante copia certificada de Escritura Pública número <b>40,815</b> , volumen <b>275</b> , de fecha <b>06 de septiembre de 2016</b> , ante la fe del Lic. Luis Monem Stefano, Notario Público No. 6 del Estado de Guanajuato.
<b>PERITO RESPONSABLE:</b>	<b>ARQ. JAIME ANTONIO RANDOLPH RODRÍGUEZ</b> , Perito Responsable de Obra con registro número <b>RO-219</b> , ante el Municipio de Aguascalientes. Se cuenta con constancia de vigencia de registro

como perito responsable de obras al **31 de diciembre de 2020**, mediante oficio No. **DCU/SUP.1608/19**, de fecha **22 de febrero de 2019**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Ags.

**UBICACIÓN:**

Al sur de la ciudad de Aguascalientes,  
Lat. 21°48'58.146" N Lon. 102°17'22.637" W.





## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SUPERFICIES Y USOS			
USO	PREDIOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>804</b>	<b>177,866.61 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	655	74,536.99 m <sup>2</sup>	41.91%
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	24	10,654.50 m <sup>2</sup>	5.99%
ÁREA COMERCIAL	1	4,203.66 m <sup>2</sup>	2.36%
DONACIÓN	4	9,183.93 m <sup>2</sup>	5.16%
VIALIDAD PÚBLICA	/	14,970.88 m <sup>2</sup>	8.42%
COMÚN (VIALIDAD INTERNA)	/	55,323.07 m <sup>2</sup>	31.10%
ÁREA COMÚN	/	8,181.02 m <sup>2</sup>	4.60%
ÁREA COMÚN (ÁREA VERDE)	/	812.56 m <sup>2</sup>	0.46%
MANZANA	56	DENSIDAD DE POBLACIÓN	175.20
LOTE TIPO M <sup>2</sup>		6.00 x 17.00= 102 m <sup>2</sup>	

TRÁMITE		NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDUM AGUASCALIENTES</b>	<b>AL20190500200</b>	<b>01-02-2019</b>
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitacional y comercial.</li> <li>• Densidad Alta</li> </ul>			

### 3.- OBLIGACIONES FISCALES.

#### MUNICIPALES

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones en base al artículo 70, fracción III, No. 1 inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$516,882.00 (QUINIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del Conjunto Condominal.

Por concepto de los servicios relativos a la supervisión de las obras de urbanización de vialidad pública de acuerdo a lo establecido en el artículo 71 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes, Ags., se determinará el monto a cubrir, a la presentación por parte del promotor del calendario de obras de urbanización.

Por concepto de Licencia de Urbanización por vialidad pública, deberá realizar el pago por un monto de **\$194,339.24 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 24/100 M.N.)**.

Así mismo por concepto de Licencia de Urbanización por vialidad común, deberá realizar el pago por un monto de **\$718,157.07 (SETECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS 07/100 M.N.)**.

Será condicionante el cumplimiento de las obligaciones fiscales municipales, para que en su caso la SEGUOT, autorice el inicio de obras de urbanización del conjunto condominal.

## **ESTATALES**

Conforme al artículo 7, fracción II, inciso 1), de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, se determina lo siguiente:

**A) Por la autorización para fraccionar predios**, deberá de pagar el 2% del valor comercial del área vendible.

Superficie de área vendible  $89,395.15 \text{ m}^2 \times \$2,579.77$  (valor por  $\text{m}^2$  de acuerdo al avalúo comercial ingresado por el promotor) =  $\$230,618,926.12 \times 0.02 = \$4,612,378.52$  **(CUATRO MILLONES SEICIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 52/100 M.N.)**.

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del condominio objeto del presente proyecto de dictamen.

**B) Por la supervisión única** de que las obras de urbanización sean compatibles con el proyecto autorizado y conforme a lo estipulado por el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el desarrollador deberá solicitar a la SEGUOT la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto, acompañando su solicitud con el calendario de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo que corresponda del condominio. Para la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto se deberá tomar como base el calendario de ejecución de obras de urbanización presentado y a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente, al momento de la autorización del inicio de obras respectivo.

## **GARANTÍAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo con el artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, y conforme a la opinión del Municipio correspondiente mediante oficio número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, deberá constituir garantía de obras de urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., conforme a lo siguiente:

Por vialidad pública un monto equivalente a **\$5'182,379.70 (CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 70/100M.N.)**.

Por vialidad interna un monto equivalente a **\$19'150,855.20 (DIECINUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 20/100M.N.)**, sin que exista posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente, al transcurrir un año después de haber sido entregado a la asamblea de condóminos el Conjunto Condominal, debiendo tirar Escritura Pública consistente en contrato de Garantía Hipotecaria a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

Cabe mencionar que el tipo de garantía la determinó el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., mediante oficio emitido por SEDUM con número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, conforme a la facultad que le concede el artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

Para constituir la garantía de las obras de urbanización, esta se determinará antes del inicio de las obras de urbanización, tomando como base para fijar el monto, el presupuesto de las obras por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

No omito manifestar que de acuerdo al oficio número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, el municipio manifiesta que respecto a la fijación de los derechos fiscales municipales por concepto de supervisión de las obras de urbanización, licencias de construcción, así como las garantías de urbanización, quedan reservados a la determinación del monto a cubrir por este concepto que depende de la precisión particular que mediante solicitud de inicio de obras de urbanización que por parte del fraccionador se haga para cada una de las etapas de urbanización, según plano de etapas debidamente firmado para su aplicación según el ejercicio fiscal aplicable.

#### **4.- OBSERVACIONES GENERALES**

**1.** Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., emitida por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de las superficies y ubicaciones de las áreas de donación.

**2.** El desarrollador **no podrá iniciar la ejecución de las obras de urbanización** del condominio, **hasta que cuente con autorización por escrito** emitida por la SEGUOT, según lo indicado en el artículo 602 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., siempre y cuando se dé cumplimiento a las fracciones I, III, IV y V del artículo 637 del citado Código.

**3.** Para que la SEGUOT en su caso otorgue **la autorización del inicio de las obras de urbanización** del Conjunto Condominal, según lo dispone el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes,

**los promoventes deberán cubrir las obligaciones fiscales por supervisión**, tomando como base el calendario de las obras de urbanización autorizado y acorde **al ejercicio fiscal vigente**, en el que se otorgue la misma.

4. El desarrollador deberá acatar lo dispuesto en el Artículo 593 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual señala que una vez obtenida la autorización del desarrollo, el desarrollador del mismo, **contará con un plazo de 2 años para iniciar las obras de urbanización, contado a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización.** Teniendo derecho a obtener una prórroga de un plazo máximo de un año, en términos de lo dispuesto por el citado artículo y el 620 del mismo Código.

5. **El desarrollador en ningún caso podrá exceder un plazo mayor a 5 años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización** del desarrollo, según lo dispuesto en el artículo **589 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para Aguascalientes**, por tratarse de un Conjunto Condominal a ejecutarse en **SEIS (6) ETAPAS.**

6. En caso de que el desarrollador **incumpla en la ejecución de las obras con el plazo establecido en el calendario de obras** de urbanización aprobado por la SEGUOT, **estará obligado a cubrir el monto correspondiente a la extensión de la supervisión de dichas obras**, conforme al nuevo programa de ejecución de las obras de urbanización autorizado según lo dispuesto en la **Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes del ejercicio fiscal vigente en el momento de la extensión.**

7. Cabe hacer mención, que para que la SEGUOT esté en condiciones de otorgar autorización de promoción y venta de los predios del Conjunto Condominal, el promotor **deberá entre otras situaciones, que exista un avance de cuando menos del 30%, en la ejecución de las obras de urbanización señaladas en el presente proyecto**, según lo señalado en el artículo 644, del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

8. El desarrollador quedará **obligado hasta la entrega a las asambleas de condóminos**, a prestar los servicios de vigilancia; suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; mantener en condiciones de funcionalidad el sistema alcantarillado; prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y cuidar y conservar las áreas verdes del Conjunto Condominal, conforme lo establece el artículo 654 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 381 del mismo Código, el desarrollador deberá informar a los adquirentes de predios y con previa autorización del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., sobre el costo proporcional de los servicios mencionados.

9. El desarrollador deberá presentar a la SEGUOT, los planos y memorias de cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y escurrimientos pluviales, **autorizados por CCAPAMA**, para que en su caso se otorgue la autorización de inicio de las obras de urbanización del Conjunto Condominal.

**10.** El desarrollador **estará impedido para realizar actos de promoción y venta** de los predios del Conjunto Condominal, **hasta que cuente con autorización por escrito de la SEGUOT** según lo indica el 643 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

**11.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 172 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., **expedirá la autorización de habitabilidad** o uso de los predios, **hasta que el desarrollo presente un avance en las obras de urbanización de un 30% en lo general y los predios donde se desplanten, cuenten con el 100% de los servicios y la urbanización.**

**12.** El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**13.** El desarrollador deberá observar lo señalado en la resolución en materia de impacto ambiental con oficio **SSMAA/DGGyPA/998/19** de fecha **25 de junio de 2019**, emitido por la Secretaría de Sustentabilidad Medio Ambiente y Agua.

**14.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el dictamen de la CONAGUA, oficio número **B00.901.04.18.H069.-000467** de fecha **05 de marzo de 2018**.

**15.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio Geofísico**, de fecha **08 de diciembre de 2017**, elaborado por la empresa Geofísica Aplicada la Geotecnia, con fecha de ratificación de **16 de abril de 2019**, validado por el Ing. Juan Antonio Fuentes López, Perito Especializado GE-5.

**16.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio Geológico**, de fecha **MAYO de 2019**, elaborado por la empresa Geología Aplicada a la Ingeniería Civil, validado por el **Ing. Pedro Carlos Ávila Ramírez, Perito Especializado GE-08**.

**17.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha **29 de septiembre de 2019** realizado por SIDOC S.A. de C.V., validado por parte del **Ing. Ricardo Magdaleno Rodríguez, Perito Especializado en Mecánica de Suelos MS-01**.

**18.** Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM, mediante el cual se emite la opinión

para la autorización del Conjunto Condominal, así como los montos por obligaciones fiscales municipales, garantía de obras de urbanización y áreas de donación.

**19.** El promotor deberá presentar a la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral, el calendario de obras de urbanización del Conjunto Condominal, con su solicitud de inicio de obras correspondiente.

**20.** El presente Conjunto Condominal se autoriza en **SEIS (6) ETAPAS.**

**21.** Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

## **5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión ordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., mediante su oficio **DFBI/5363/19**, de fecha **06 de agosto de 2019**, emitido por la SEDUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización y se condiciona la ubicación y superficies de las áreas destinadas para donación municipal, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de dictamen del **CONJUNTO CONDOMINAL HABITACIONAL URBANO MIXTO DE TIPO POPULAR Y COMERCIAL “LUCERNA”** propiedad de **APC DESARROLLOS S. A DE C. V.**, representado por el **ARQ. JORGE ARNULFO GUTIÉRREZ ÁLVAREZ TOSTADO**, quien será el responsable de ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el presente proyecto de dictamen, el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado y demás legislación de la materia, según lo establece el artículo 637, fracción I del citado Código.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**La citada persona moral queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales; garantizar el abastecimiento del volumen anual total de agua potable, cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del condominio, mismo que deberá estar georeferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de condominio.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa al **ARQ. JORGE ARNULFO GUTIÉRREZ ÁLVAREZ TOSTADO**, en su calidad de apoderado legal de **APC DESARROLLOS S. A. DE C. V.**, quien será la responsable de ejecutar las obras de urbanización, que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al **Proyecto de Autorización del Conjunto Condominial Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial “Lucerna”** a efecto de que el Secretario Técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**Sin Comentarios.**

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la **Autorización del Conjunto Condominial Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial “Lucerna”, SE APRUEBA POR MAYORIA DE VOTOS CON DOS ABSTENCIONES DE CEPLAP Y SEMARNAT.**

Para continuar con el desahogo del orden del día, solicito al Director General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, **Lic. Francisco Javier Rodríguez Anaya** proceda a la presentación que contiene el **Proyecto de Autorización del Fraccionamiento Transición Habitacional Propiedad del “C. Humberto Aguilera Villalobos”**, ubicado al Poniente del Municipio de Aguascalientes, Ags

## PROYECTO DE DICTAMEN

### 1.- DATOS GENERALES

DESARROLLO:	<b>FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO PROPIEDAD DE “HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS”</b>
-------------	--

PROPIETARIO:	<b>LIC. HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS</b>
--------------	--

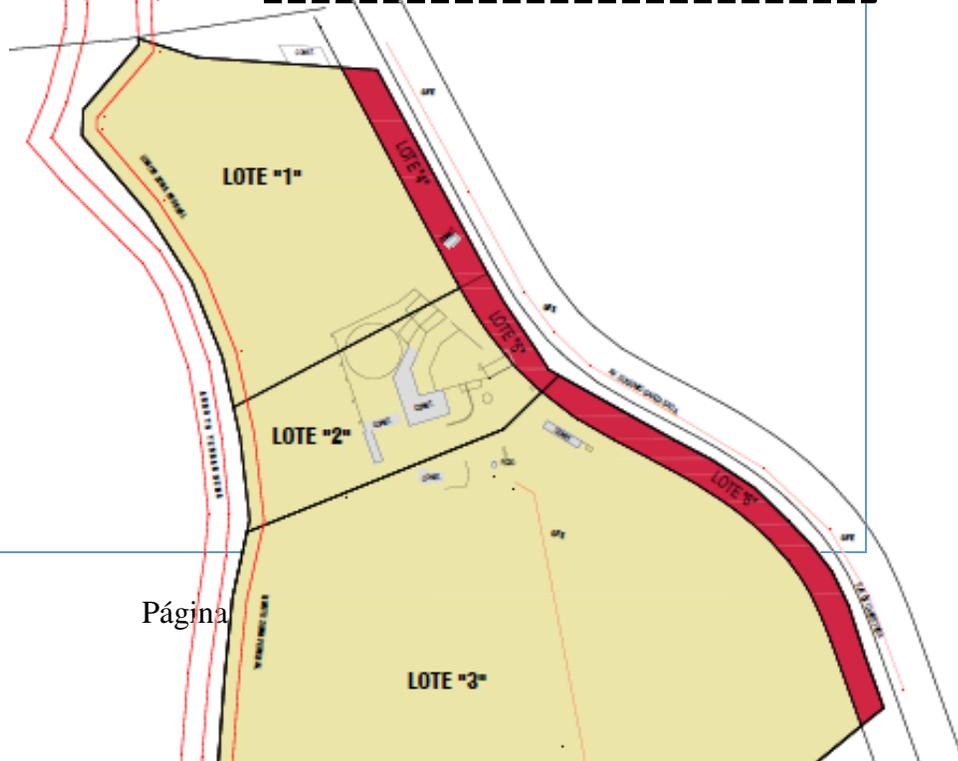
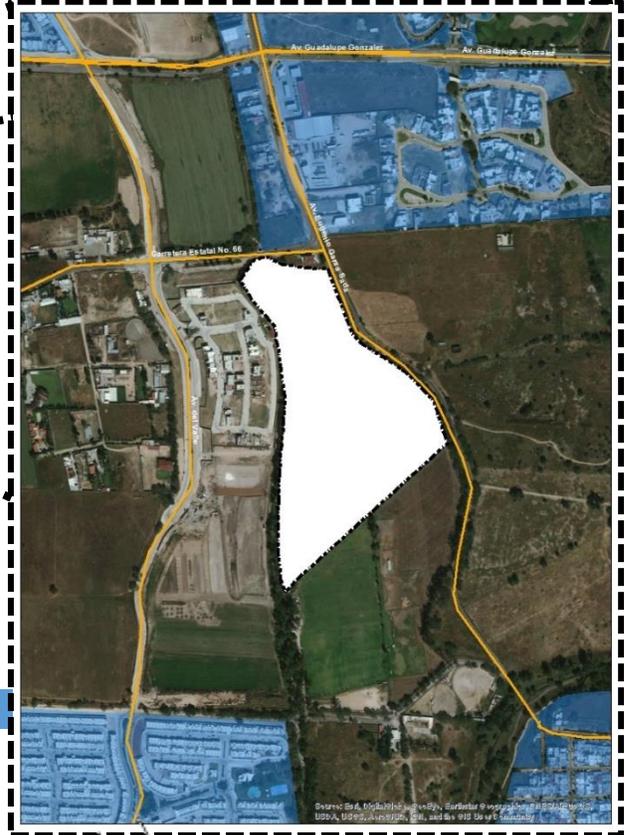
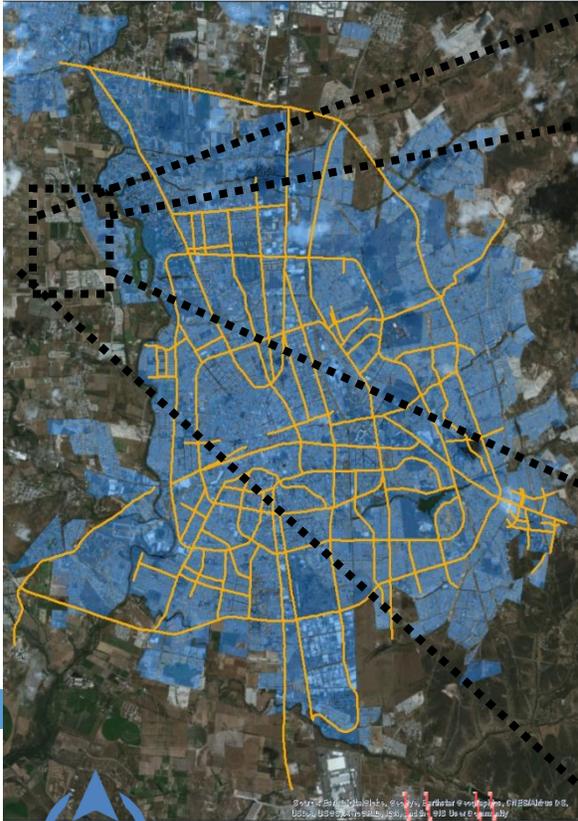
Se acredita la propiedad mediante copia certificada de Escritura Publica No. **14,148**, Volumen **328**, tirada ante la fe del Notario Público Número 3 del Estado, de fecha **08 de febrero de 1995**, en la que se hace constar **LA DIVISIÓN DE COPROPIEDAD**, que otorgan la señora **RAQUEL AGUILERA VILLALOBOS DE SALAZAR** y el señor **LICENCIADO HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS**, de terreno en el predio ubicado en “Granja Margarita” en la ciudad de Aguascalientes, Ags., con una superficie de **125,421.00 m<sup>2</sup>** inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el Número **19**, Libro **2,088** sección **Primera** Aguascalientes, de fecha **12 de abril de 1995**.

REPRESENTANTE LEGAL:	<b>ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ</b> , mediante copia certificada del instrumento notarial número <b>62,566</b> volumen <b>3,171</b> , Notario Público número 25 del Estado, de fecha <b>05 de abril de 2019</b> , mediante la cual hace constar el <b>PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO</b> que otorga el señor <b>LIC. HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS</b> en favor de la sociedad <b>URBIHOME S.A. DE C.V.</b> la cual es formalizada por la <b>ING.</b>
----------------------	---

# JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ.

## UBICACIÓN:

Antiguo Camino a San Ignacio en el predio denominado Granja Margarita a un costado del condominio Cavalia al poniente de la ciudad de Aguascalientes, Lat. 21°54'15.18"N Lon. 102°19'39.12"W.



HABITACIONAL	VIALIDAD PÚBLICA

## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SUPERFICIES Y USOS		
LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>112,833.11 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
LOTE 1	18,682.38 m <sup>2</sup>	16.55%
LOTE 2	9,132.96 m <sup>2</sup>	8.09%
LOTE 3	79,090.32 m <sup>2</sup>	70.09%
LOTE 4 (VIALIDAD PÚBLICA)	1,795.51 m <sup>2</sup>	1.59%
LOTE 5 (VIALIDAD PÚBLICA)	868.82 m <sup>2</sup>	0.77%
LOTE 6 (VIALIDAD PÚBLICA)	3,263.13 m <sup>2</sup>	2.89%

	TRÁMITE	NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDUM AGUASCALIENTES.</b>	<b>AL20160501708</b>	<b>27-05-16</b>

OBSERVACIONES:

- Uso de suelo autorizado: Área de Transición (Habitacional).

## 3.- OBLIGACIONES FISCALES

## **MUNICIPALES**

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/05135/19**, de fecha **29 de julio de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones en base al artículo 70, fracción I, inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$269,671.13 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 13/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del fraccionamiento.

Por concepto de Licencia de Urbanización queda reservada a la presentación del proyecto que se desarrollará en cada fracción.

## **ESTATALES**

Una vez que no cuenta con obras de urbanización ni introducción de servicios públicos deberá pagar conforme al artículo 7, fracción XIII de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, lo siguiente:

Por la expedición del dictamen estatal de congruencia urbanística un monto de **\$3,749.00 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**.

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del fraccionamiento objeto del presente proyecto de dictamen.

## **GARANTÍAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo al artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, y conforme a la opinión del Municipio correspondiente mediante oficio número **DFBI/05135/19** de fecha **29 de julio de 2019**, el monto queda pendiente de determinar una vez que presente el proyecto a desarrollar en cada fracción.

### **4.- OBSERVACIONES GENERALES.**

**1.** Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., emitida por conducto de la SEDUM, mediante oficio número **DFBI/05135/19** de fecha **29 de julio 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de la exención de las áreas de donación, por el momento, cuando se

quiera desarrollar en cualquiera de las fracciones, se determinara el área de donación correspondiente respecto al total de la superficie del terreno.

2. El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

3. Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **DFBI/05135/19** de fecha **29 de julio 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., por conducto de la SEDUM, mediante el cual se emite la opinión favorable del fraccionamiento.

4. Deberá cumplir las disposiciones marcadas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística número **AL20160501708** de fecha **27 de mayo de 2019** emitida por el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags.

5. El desarrollador deberá observar lo señalado en los planos de la CONAGUA, número **1.900.E014.S034/P128** de fecha **22 de febrero de 2013**.

6. Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

## **5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN.**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión extraordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Aguascalientes., mediante su oficio **DFBI/05135/19** de fecha **29 de julio de 2019**, emitido por la SEDUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de dictamen del **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO**, propiedad de

**HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS**, representado por el **ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ**.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**La citada persona física queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales y cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, mismo que deberá estar georreferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de fraccionamiento.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa a **LIC. HUMBERTO AGUILERA VILLALOBOS**, en su calidad de apoderado legal de **ING. JAIME HUMBERTO ÁLVAREZ MARTÍNEZ** que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al Proyecto de Autorización del Fraccionamiento Transición Habitacional Propiedad del **“C. Humberto Aguilera Villalobos”** a efecto de que el Secretario Técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**ING. ARMANDO ROQUE CRUZ (Presidente suplente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial):** Menciona que en días pasados se tuvo una reunión con Desarrollo Urbano del Municipio, el Instituto Municipal de Planeación y la

SEGUOT, donde se revisó la planeación y se hizo un análisis de las problemáticas planteadas del sur de la Ciudad.

**LIC. JAIME GALLO CAMACHO (Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes SEDUM):** Dentro del plan de desarrollo urbano 2040 del Municipio de Aguascalientes se determinaron condiciones de infraestructura para cuando se presente un proyecto de desarrollo urbano y se cumplan ciertas condiciones de equipamiento e infraestructura.

**MSD. RICARDO ALFREDO SERRANO RANGEL (Coordinador General de Planeación y Proyectos):** Hay plena conciencia en la necesidad de llevar a cabo una planeación más a detalle en zonas con demanda de equipamiento e infraestructura con rezago al oriente de la Ciudad.

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la Autorización del Fraccionamiento Transición Habitacional Propiedad del “**C. Humberto Aguilera Villalobos**” **SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON CUATRO ABSTENCIONES DE CEPLAP, SEFI, SEMARNAT Y CANADEVI.**

Para continuar con el desahogo del orden del día, solicito al Jefe de Departamento de Fraccionamientos y Condominios e Integración de Expedientes de la SEGUOT **Arq. Hugo Rubén Hernández Puentes**, proceda a la presentación que contiene el Proyecto de Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**Abondanza**”, ubicado al Suroriente Del Municipio de Jesús María, Ags.,

## PROYECTO DE DICTAMEN

### 1.- DATOS GENERALES

DESARROLLO:	CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO TIPO POPULAR Y COMERCIAL, "ABONDANZA".
PROPIETARIO(S):	<b>C. DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA</b>
Se acredita la propiedad mediante copia certificada de Escritura Pública número <b>16,696</b> , volumen <b>511</b> , de la Notaría Pública número 39 del Estado, de fecha <b>23 de noviembre de 2017</b> , donde se hace constar <b>LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b> , que celebran por una parte <b>JOSÉ ROBERTO FERNÁNDEZ RÍOS</b> , como <b>LA PARTE DONANTE</b> y por la otra parte <b>DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA</b> ,	

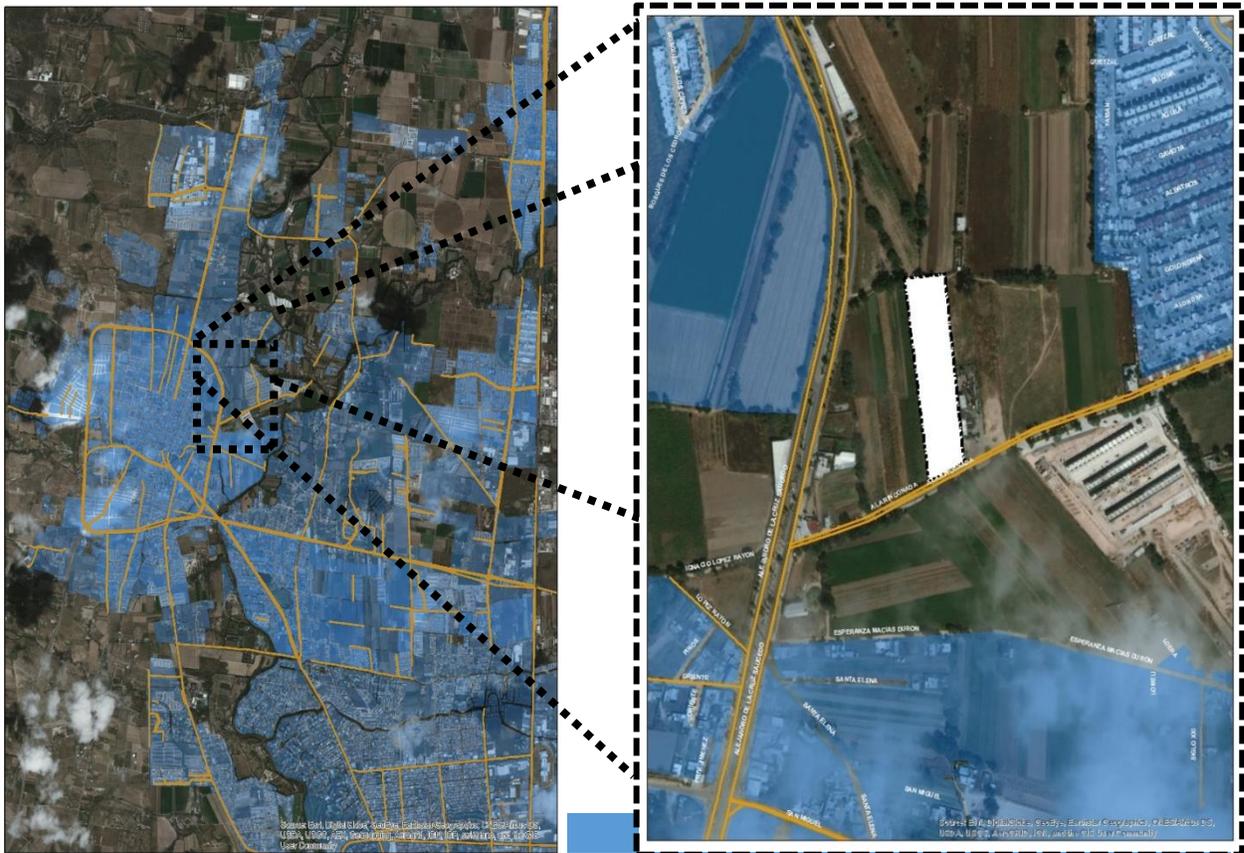
como **LA PARTE DONATARIA**, la cual ampara el bien inmueble de la subdivisión del predio **UNO** en Bajío de las Culebras del municipio de Jesús María, con una superficie de **11,070.66 m<sup>2</sup>**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en el libro **1,707**, inscripción **17** de la **sección primera** de Jesús María, Ags. de fecha **13 de febrero de 2018**.

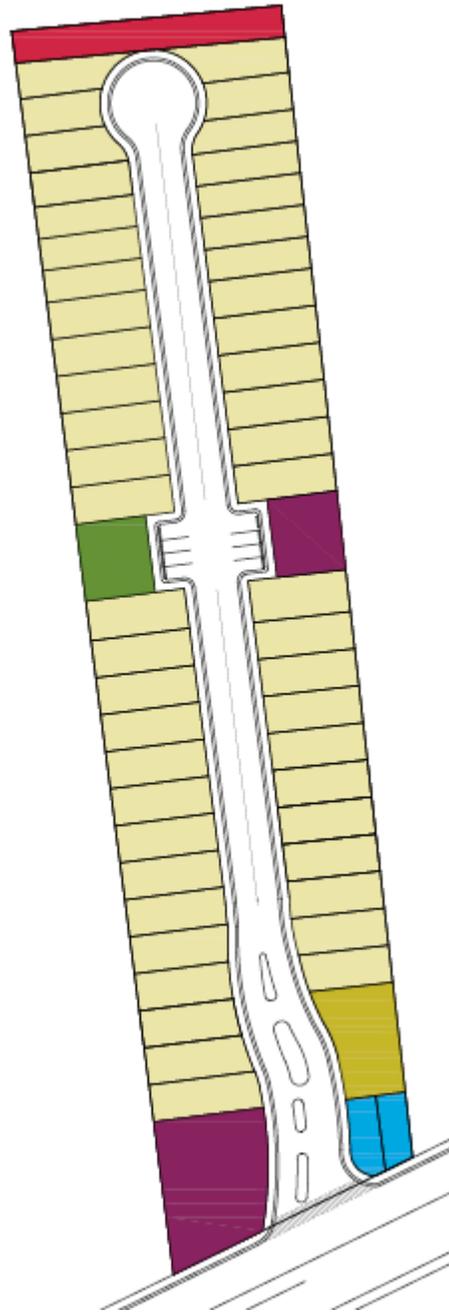
PERITO  
RESPONSABLE:

**ARQ. ISAIAS DAVID RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, Perito Responsable de Obra con registro No. RO-136, ante el Municipio de Aguascalientes con vigencia al **31 de enero de 2020**, mediante oficio número **DCU/SUP.3318/19**, de fecha **18 de julio de 2019**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Ags.

UBICACIÓN:

Camino a la Rinconada No.125, Bajío de las Culebras al oriente de la cabecera municipal de Jesús María, Lat. 21°57'55.41"N Lon. 102°20'2.14"W





	HABITACIONAL UNIFAMILIAR
	DONACIÓN
	COMERCIAL
	ÁREA COMÚN (ÁREA VERDE)

ILIAR  
D)

## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SUPERFICIES Y USOS			
USO	PREDIOS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>11,070.66 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

HABITACIONAL UNIFAMILIAR	51	6,411.83 m <sup>2</sup>	57.91%
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	1	266.20 m <sup>2</sup>	2.40%
DONACIÓN	1	504.46 m <sup>2</sup>	4.55%
DONACIÓN INTERNA	1	192.84 m <sup>2</sup>	1.74%
VIALIDAD PÚBLICA	-	304.22 m <sup>2</sup>	2.74%
ÁREA COMÚN (VIALIDAD INTERNA)	-	3,046.61 m <sup>2</sup>	27.51%
ÁREA COMUN (ÁREA VERDE)	1	189.95 m <sup>2</sup>	1.71%
COMERCIAL	2	154.54 m <sup>2</sup>	1.39%
MANZANAS	2	PREDIO TIPO 7.00 x 18.60 = 130.20 m <sup>2</sup>	VIVIENDAS 51

TRÁMITE		NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDATUM JESÚS MARÍA.</b>	<b>808/17</b>	<b>14-02-18</b>
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso autorizado: Consolidación Habitacional.</li> </ul>			

### 3.- OBLIGACIONES FISCALES

#### MUNICIPALES

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 990/2019**, de fecha **31 de julio de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones en base al artículo 21, fracción III, No. 1 inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Jesús María, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$ 33,912.00 (TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del condominio.

Por concepto de los servicios relativos a la supervisión de las obras de urbanización del condominio, estos se considerarán al momento de la autorización del inicio de obra.

Será condicionante el cumplimiento de las obligaciones fiscales municipales, para que en su caso la SEGUOT, autorice el inicio de obras de urbanización del condominio.

#### ESTATALES

Conforme al artículo 7, fracción II, inciso 1), de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, se determina lo siguiente:

**A) Por la autorización para fraccionar predios,** deberá de pagar el 2% del valor comercial del área vendible.

Superficie de área vendible  $6,987.18 \text{ m}^2 \times \$1,300.00$  (valor por  $\text{m}^2$  de acuerdo al avalúo comercial ingresado por el promotor de fecha 28 de agosto de 2019) =  $\$9'083,334.00 \times 0.02 = \$181,666.68$  (CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 68/100 M.N.).

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del condominio objeto del presente proyecto de dictamen.

**B) Por la supervisión única** de que las obras de urbanización sean compatibles con el proyecto autorizado y conforme a lo estipulado por el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el desarrollador deberá solicitar a la SEGUOT la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto, acompañando su solicitud con el calendario de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo que corresponda del condominio. Para la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto se deberá tomar como base el calendario de ejecución de obras de urbanización presentado y a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para el ejercicio fiscal vigente, al momento de la autorización del inicio de obras respectivo.

## **GARANTÍAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo al artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, y conforme a la opinión del Municipio correspondiente mediante oficio número **SEDATUM 990/2019** de fecha **31 de julio de 2019**, deberá constituir garantía de obras de urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., conforme a lo siguiente:

Para asegurar la correcta ejecución de los trabajos de urbanización deberá garantizarlos por medio de una Hipoteca de inmuebles que cubran el valor amparado por la fianza señalada en la fracción I del artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. Misma que se establecerá antes de que se otorgue por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral el oficio de autorización del inicio de obras de urbanización, sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la hipoteca (garantía) correspondiente al transcurrir un año después de haber sido entregado el condominio a la Asociación de Condóminos debidamente conformada ante Notario Público.

## **4.- OBSERVACIONES GENERALES**

**1.** Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., emitida por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 990/2019** de fecha **31 de**

**julio de 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de las superficies y ubicaciones de las áreas de donación.

2. El desarrollador **no podrá iniciar la ejecución de las obras de urbanización** del condominio, **hasta que cuente con autorización por escrito** emitida por la SEGUOT, según lo indicado en el artículo 602 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., siempre y cuando se dé cumplimiento a las fracciones I, III, IV y V del artículo 637 del citado Código.

3. Para que la SEGUOT en su caso otorgue **la autorización del inicio de las obras de urbanización** del condominio, según lo dispone el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, **los promoventes deberán cubrir las obligaciones fiscales por supervisión**, tomando como base el calendario de las obras de urbanización autorizado y acorde **al ejercicio fiscal vigente**, en el que se otorgue la misma.

4. El desarrollador deberá acatar lo dispuesto en el Artículo 593 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual señala que una vez obtenida la autorización del desarrollo, el desarrollador del mismo, **contará con un plazo de 2 años para iniciar las obras de urbanización, contado a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización**. Teniendo derecho a obtener una prórroga de un plazo máximo de un año, en términos de lo dispuesto por el citado artículo y el 620 del mismo Código.

5. **El desarrollador en ningún caso podrá exceder un plazo mayor a 2 años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización** del desarrollo, según lo dispuesto en el artículo **589 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para Aguascalientes**, por tratarse de un condominio a ejecutarse en **etapa única**.

6. En caso de que el desarrollador **incumpla en la ejecución de las obras con el plazo establecido en el calendario de obras** de urbanización aprobado por la SEGUOT, **estará obligado a cubrir el monto correspondiente a la extensión de la supervisión de dichas obras**, conforme al nuevo programa de ejecución de las obras de urbanización autorizado según lo dispuesto en la **Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes del ejercicio fiscal vigente en el momento de la extensión**.

7. Cabe hacer mención, que para que la SEGUOT esté en condiciones de otorgar autorización de promoción y venta de los predios del condominio, el promotor **deberá entre otras situaciones, que exista un avance de cuando menos del 30%, en la ejecución de las obras de urbanización señaladas en el presente proyecto**, según lo señalado en el artículo 644, del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

8. El desarrollador quedará **obligado hasta la entrega a las asambleas**, a prestar los servicios de vigilancia; suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; mantener en condiciones de funcionalidad el sistema

alcantarillado; prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y cuidar y conservar las áreas verdes del conjunto condominal, conforme lo establece el artículo 654 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 381 del mismo Código, el desarrollador deberá informar a los adquirentes de predios y con previa autorización del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., sobre el costo proporcional de los servicios mencionados.

**9.** El desarrollador deberá presentar a la SEGUOT, los planos y memorias de cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y escurrimientos pluviales, **autorizados por CAPASJM**, para que en su caso se otorgue la autorización de inicio de las obras de urbanización del condominio.

**10.** El desarrollador **estará impedido para realizar actos de promoción y venta** de los predios del condominio, **hasta que cuente con autorización por escrito de la SEGUOT** según lo indica el 643 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags.

**11.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 172 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., **expedirá la autorización de habitabilidad** o uso de los predios, **hasta que el desarrollo presente un avance en las obras de urbanización de un 30% en lo general y los predios donde se desplanten, cuenten con el 100% de los servicios y la urbanización.**

**12.** El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**13.** El desarrollador deberá observar lo señalado en la resolución en materia de impacto ambiental con oficio **SSMAA/DGGyPA/00543/19**, de fecha **11 de abril de 2019**, emitido por la Secretaría de Sustentabilidad Medio Ambiente y Agua. La presente autorización tiene una vigencia de 05 años.

**14.** Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **SEDATUM 990/2019** de fecha **31 de julio de 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante el cual se emite la opinión favorable del condominio.

**15.** El desarrollador deberá colocar e instalar los bancos de transformación tipo pedestal de la red eléctrica del condominio, de manera que no se obstruya la movilidad vehicular, peatonal o de personas con algún tipo de discapacidad.

16. El desarrollador deberá observar lo señalado en el **estudio geofísico**, de fecha **02 de julio de 2018**, con ratificación de fecha **24 de junio de 2019**, elaborado por la empresa Geofísica Aplicada a la Geotecnia, avalado por el Ing. Geofísico Juan Antonio Fuentes López, Perito Especializado GE-5.

17. El desarrollador deberá observar lo señalado en el **estudio geológico**, de fecha **junio de 2019**, elaborado y avalado por el Ing. Pedro Carlos Ávila Ramírez, Perito Especializado GE-8.

18. El desarrollador deberá observar lo señalado en el estudio **de mecánica de suelos**, realizado por Julima para la construcción S.A. de C.V., de fecha **07 de julio 2018**, con ratificación de fecha **28 de julio de 2019**, avalado por el Ing. Víctor Daniel López Sánchez, perito especializado MS-50 respecto a la propuesta de cimentación de la vivienda y al diseño de espesores de los pavimentos y procesos constructivos de los mismos.

19. Deberá cumplir las disposiciones marcadas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística número **808/17** de fecha **14 de febrero de 2018** emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags.

20. El promovente deberá presentar a la SEGUOT, el calendario de obras de urbanización del condominio, con su solicitud de inicio de obras correspondiente.

21. El presente condominio se autoriza en **Etapa Única**.

22. Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

## **5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión extraordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., mediante su oficio **SEDATUM 990/2019** de fecha **31 de julio de 2019**, emitido por la SEDATUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización y se condiciona la ubicación y superficies de las áreas destinadas para donación municipal, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de

dictamen del **CONDominio MIXTO HABITACIONAL URBANO TIPO POPULAR Y COMERCIAL “ABONDANZA”**, propiedad de **C. DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA**, quien será el responsable de ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el presente proyecto de dictamen, el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado y demás legislación de la materia, según lo establece el artículo 637, fracción I del citado Código.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**La citada persona física queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales; garantizar el abastecimiento del volumen anual total de agua potable, urbanizar en su totalidad las vialidades del condominio y las vialidades públicas, cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del condominio, mismo que deberá estar georreferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de condominio.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa al **C. DIEGO FERNÁNDEZ MENDOZA**, quien será la responsable de ejecutar las obras de urbanización, que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al Proyecto de Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial **“Abondanza”**, a efecto de que el

Secretario Técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**Sin comentarios.**

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la **Autorización del** Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial **“Abondanza”**. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

Para continuar con el desahogo del orden del día, solicito al Director General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, **Lic. Francisco Javier Rodríguez Anaya proceda** a la presentación que contiene el **Proyecto de Autorización del** Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse **“Mara Bella”**, ubicado al suroriente del Municipio de Jesús María, Ags.,

## **PROYECTO DE DICTAMEN**

### **1.- DATOS GENERALES**

<b>DESARROLLO:</b>	<b>CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO TIPO MEDIO Y COMERCIAL, "MARA BELLA".</b>
<b>PROPIETARIO(S):</b>	<b>CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.</b> Se acredita la propiedad mediante copia certificada de Escritura Pública número <b>32,637</b> , volumen <b>647</b> , de la Notaría Pública número 17 del Estado, de fecha <b>17 de agosto de 2012</b> , donde se hace constar <b>EL CONTRATO DE COMPRAVENTA</b> , que celebran por una parte <b>ISRAEL GONZÁLEZ CASTAÑEDA</b> , como <b>VENDEDOR</b> y por la otra parte la empresa denominada <b>CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.</b> , como <b>COMPRADORA</b> la cual ampara el bien inmueble ubicado de la fracción <b>TRES</b> de la fracción de terreno en la congregación <b>CORRAL DE BARRANCOS</b> del municipio de Jesús María, con una superficie de <b>15,187.00 m<sup>2</sup></b> , inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en el libro <b>1,154</b> , inscripción <b>09</b> de la sección <b>primera</b> de Jesús María, Ags. de fecha <b>25 de octubre de 2012</b> .
<b>REPRESENTANTE LEGAL:</b>	<b>LIC. LUIS ROQUEÑI RELLO</b> , mediante copia certificada del poder <b>GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>

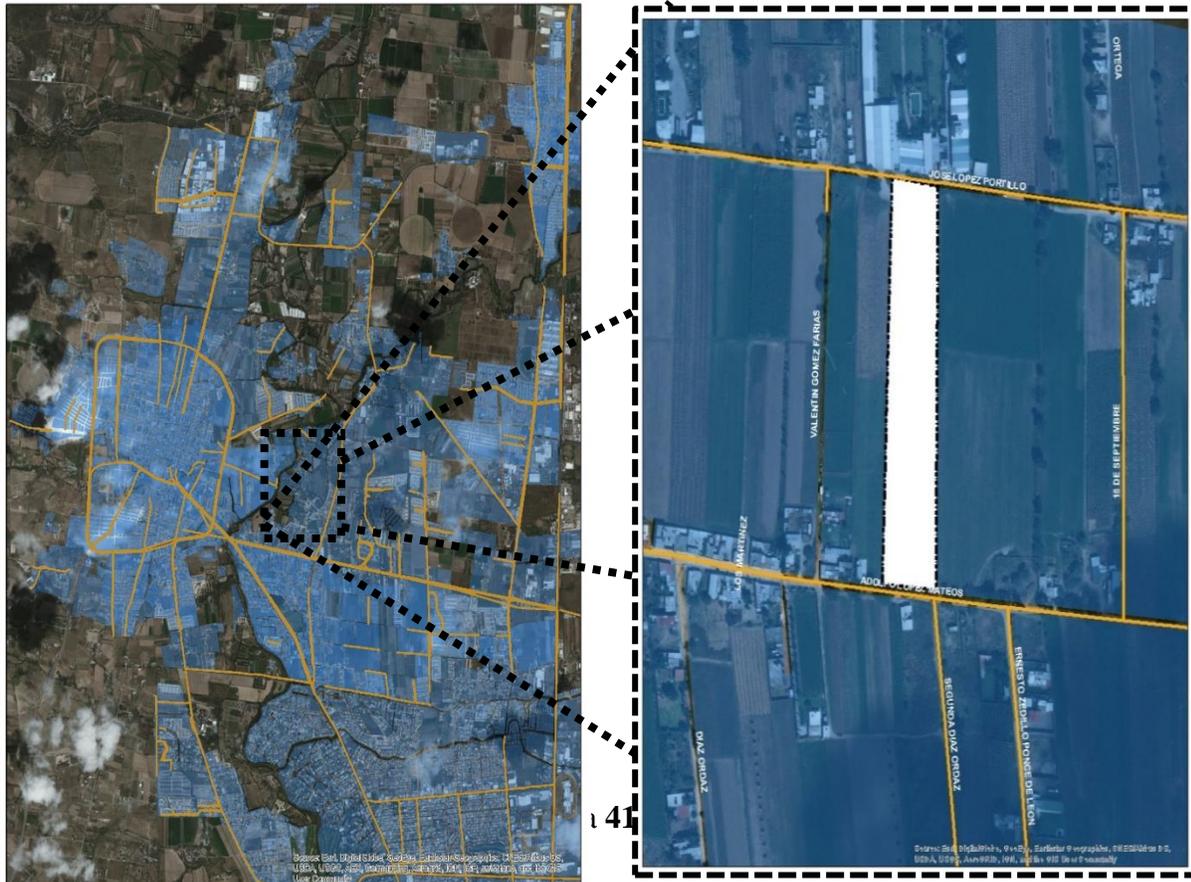
otorgada por **PATRICIA MALLELA RAMÍREZ CHÁVEZ**, en su carácter de Administrador Único de "**CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS**" S.A. DE C.V., a favor del señor **LUIS ROQUEÑI RELLO**; según escritura número **87,756**, tomo **457**, de fecha **14 de octubre de 2016**, de la notaría Pública No.58 de la ciudad de Aguascalientes, Ags.

**PERITO RESPONSABLE:**

**ING. JORGE ALBERTO CASTAÑEDA ALVARADO**, perito responsable de obra con registro No. **RO-59**, Se cuenta con constancia de vigencia de registro como perito responsable de obras al **31 de enero de 2020**, mediante oficio número **DCU/SUP.3254/19**, de fecha **04 de junio de 2019**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Ags.

**UBICACIÓN:**

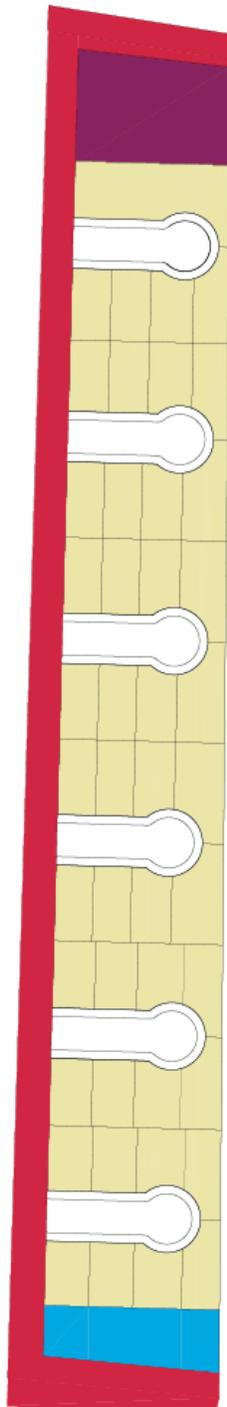
En calle Adolfo López Mateos No. 712, Col. El Llano en el municipio de Jesús María., Lat. 21°56'39.084" N Lon. 102°19'11.217" W.



**TRAZA URBANA**



F



HABITACIONAL UNIFAMILIAR	DONACIÓN
VIALIDAD PÚBLICA	VIALIDADES (ÁREA COMÚN)
COMERCIAL	

## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SUPERFICIES Y USOS			
USO	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>14,929.83 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
HABITACIONAL	45	8,016.49 m <sup>2</sup>	53.69%
DONACIÓN	1	914.61 m <sup>2</sup>	6.13%
COMERCIAL	1	567.11 m <sup>2</sup>	3.79%
VIALIDAD PÚBLICA	-	2,780.23 m <sup>2</sup>	18.62%
ÁREA COMÚN (VIALIDAD INTERN	-	2,651.32 m <sup>2</sup>	17.75%
MANZANAS 5	LOTE TIPO	18.00 x 9.00 = 162.00 m <sup>2</sup>	VIVIENDAS 45

	TRÁMITE	NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDATUM JESÚS MARÍA.</b>	<b>070/17</b>	<b>28-02-17</b>
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitacional Medio, Comercial y Servicios (franja de 15 mts. solamente sobre calle A. López Mateos).</li> </ul>			

## 3.- OBLIGACIONES FISCALES

## MUNICIPALES

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 501/2019**, de fecha **13 de mayo de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones de la primera etapa en base al artículo 21, fracción III, No. 1 inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Jesús María, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$28,888.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del Condominio.

Por concepto de los servicios relativos a la supervisión de las obras de urbanización del condominio, estos se considerarán al momento de la autorización del inicio de obra.

Será condicionante el cumplimiento de las obligaciones fiscales municipales, para que en su caso la SEGUOT, autorice el inicio de obras de urbanización del condominio.

## ESTATALES

Conforme al artículo 7, fracción II, inciso 1), de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, se determina lo siguiente:

**A) Por la autorización para fraccionar predios**, deberá de pagar el 2% del valor comercial del área vendible.

Superficie de área vendible **8,583.60 m<sup>2</sup> × \$1,760.00** (valor por m<sup>2</sup> de acuerdo al avalúo comercial ingresado por el promotor de fecha 04 de junio de 2019) = **\$15'107,136.00 × 0.02 = \$302,142.72 (TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 72/100 M.N.)**.

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del condominio objeto del presente proyecto de dictamen.

**B) Por la supervisión única** de que las obras de urbanización sean compatibles con el proyecto autorizado y conforme a lo estipulado por el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el desarrollador deberá solicitar a la SEGUOT la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto, acompañando su solicitud con el calendario de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo que corresponda del condominio. Para la determinación de las obligaciones fiscales por dicho concepto se deberá tomar como base el calendario de ejecución de obras de urbanización presentado y a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del

Estado para el ejercicio fiscal vigente, al momento de la autorización del inicio de obras respectivo.

## **GARANTÍAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo al artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, y conforme a la opinión del Municipio correspondiente mediante oficio número **SEDATUM 501/2019** de fecha **13 de mayo de 2019**, deberá constituir garantía de obras de urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., conforme a lo siguiente:

Para asegurar la correcta ejecución de los trabajos de urbanización deberá garantizarlos por medio de una Hipoteca de inmuebles que cubran el valor amparado por la fianza señalada en la fracción I del artículo 612 del Código de Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. Misma que se establecerá antes de que se otorgue por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral el oficio de autorización del inicio de obras de urbanización, sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la hipoteca (garantía) correspondiente al transcurrir un año después de haber sido entregado el condominio a la Asociación de Condóminos debidamente conformada ante Notario Público.

### **4.- OBSERVACIONES GENERALES**

- 1.** Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., emitida por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 501/2019** de fecha **13 de mayo de 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de las superficies y ubicaciones de las áreas de donación.
- 2.** El desarrollador **no podrá iniciar la ejecución de las obras de urbanización** del condominio, **hasta que cuente con autorización por escrito** emitida por la SEGUOT, según lo indicado en el artículo 602 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., siempre y cuando se dé cumplimiento a las fracciones I, III, IV y V del artículo 637 del citado Código.
- 3.** Para que la SEGUOT en su caso otorgue **la autorización del inicio de las obras de urbanización** del condominio, según lo dispone el artículo 604 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, **los promoventes deberán cubrir las obligaciones fiscales por supervisión**, tomando como base el calendario de las obras de urbanización autorizado y acorde **al ejercicio fiscal vigente**, en el que se otorgue la misma.
- 4.** El desarrollador deberá acatar lo dispuesto en el Artículo 593 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual señala que una vez obtenida la autorización del desarrollo, el desarrollador del mismo, **contará con un plazo de 2 años para iniciar las obras de urbanización, contado**

**a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización.** Teniendo derecho a obtener una prórroga de un plazo máximo de un año, en términos de lo dispuesto por el citado artículo y el 620 del mismo Código.

**5. El desarrollador en ningún caso podrá exceder un plazo mayor a 5 años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización** del desarrollo, según lo dispuesto en el artículo **589 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para Aguascalientes**, por tratarse de un condominio a ejecutarse en **tres etapas de urbanización.**

**6. En caso de que el desarrollador incumpla en la ejecución de las obras con el plazo establecido en el calendario de obras** de urbanización aprobado por la SEGUOT, **estará obligado a cubrir el monto correspondiente a la extensión de la supervisión de dichas obras**, conforme al nuevo programa de ejecución de las obras de urbanización autorizado según lo dispuesto en la **Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes del ejercicio fiscal vigente en el momento de la extensión.**

**7. Cabe hacer mención, que para que la SEGUOT esté en condiciones de otorgar autorización de promoción y venta de los predios del condominio, el promotor deberá entre otras situaciones, que exista un avance de cuando menos del 30%, en la ejecución de las obras de urbanización señaladas en el presente proyecto,** según lo señalado en el artículo 644, del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

**8. El desarrollador quedará obligado hasta la entrega a las asambleas de condóminos,** a prestar los servicios de vigilancia; suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; mantener en condiciones de funcionalidad el sistema alcantarillado; prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y cuidar y conservar las áreas verdes del condominio, conforme lo establece el artículo 654 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, así mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 381 del mismo Código, el desarrollador deberá informar a los adquirentes de predios y con previa autorización del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., sobre el costo proporcional de los servicios mencionados.

**9. El desarrollador deberá presentar a la SEGUOT, los planos y memorias de cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y escurrimientos pluviales, autorizados por CAPASJM,** para que en su caso se otorgue la autorización de inicio de las obras de urbanización del condominio.

**10. El desarrollador estará impedido para realizar actos de promoción y venta** de los predios del condominio, **hasta que cuente con autorización por escrito de la SEGUOT** según lo indica el 643 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, previa opinión positiva del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags.

**11. Conforme a lo dispuesto por el artículo 172 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el H. Ayuntamiento de Jesús María,**

Ags., **expedirá la autorización de habitabilidad** o uso de los predios, **hasta que el desarrollo presente un avance en las obras de urbanización de un 30% en lo general y los predios donde se desplanten, cuenten con el 100% de los servicios y la urbanización.**

**12.** El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**13.** El desarrollador deberá observar lo señalado en la resolución en materia de impacto ambiental con oficio **SSMAA/DGGyPA/997/19**, de fecha **25 de junio de 2019**, emitido por la Secretaría de Sustentabilidad Medio Ambiente y Agua. La presente autorización tiene una vigencia de 05 meses.

**14.** Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **SEDATUM 501/2019** de fecha **13 de mayo de 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante el cual se emite la opinión favorable del condominio.

**15.** El desarrollador deberá colocar e instalar los bancos de transformación tipo pedestal de la red eléctrica del condominio, de manera que no se obstruya la movilidad vehicular, peatonal o de personas con algún tipo de discapacidad.

**16.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **estudio geofísico**, de fecha **18 de junio de 2018**, con ratificación de fecha **29 de mayo de 2019**, elaborado por la empresa Geofísica Aplicada a la Geotecnia, avalado por el Ing. Geofísico Juan Antonio Fuentes López, Perito Especializado GE-5.

**17.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el **estudio geológico**, de fecha **enero de 2019**, con ratificación de fecha **17 de agosto de 2019** elaborado y avalado por el Ing. Pedro Carlos Ávila Ramírez, Perito Especializado GE-8.

**23.** El desarrollador deberá observar lo señalado en el estudio **de mecánica de suelos**, realizado por MAQUIPA, de fecha **07 de enero 2018**, con ratificación de fecha **29 de mayo de 2019**, avalado por el Ing. Víctor Daniel López Sánchez, perito especializado MS-50 respecto a la propuesta de cimentación de la vivienda y al diseño de espesores de los pavimentos y procesos constructivos de los mismos.

**18.** Deberá cumplir las disposiciones marcadas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística número **070/17** de fecha **28 de febrero de 2017** emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags.

19. El promovente deberá presentar a la SEGUOT, el calendario de obras de urbanización del condominio, con su solicitud de inicio de obras correspondiente.

20. El presente condominio se autoriza en **TRES Etapas de Urbanización.**

21. Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

## 5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN.

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión extraordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., mediante su oficio **SEDATUM 501/2019** de fecha **13 de mayo de 2019**, emitido por la SEDATUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización y se condiciona la ubicación y superficies de las áreas destinadas para donación municipal, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de dictamen del **CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL URBANO TIPO MEDIO Y COMERCIAL**, propiedad de **CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**, representado por el **LIC. LUIS ROQUEÑI RELLO**, quien será el responsable de ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el presente proyecto de dictamen, el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado y demás legislación de la materia, según lo establece el artículo 637, fracción I del citado Código.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

### **La citada persona moral queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales; garantizar el abastecimiento del volumen anual total de agua potable, urbanizar en su totalidad las vialidades del condominio, cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del condominio, mismo que deberá estar georreferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de condominio.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa a **CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**, en su calidad de apoderado legal de **LIC. LUIS ROQUEÑI RELLO**, quien será la responsable de ejecutar las obras de urbanización, que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al Proyecto de Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “**MARA BELLA**” Propiedad de **CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**, a efecto de que el Secretario Técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**Sin comentarios.**

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la **Autorización del Condominio Habitacional Urbano Mixto de Tipo Popular y Comercial a denominarse “MARA BELLA” Propiedad de CONCEPTOS INMOBILIARIOS MARAVILLAS S.A. DE C.V.**, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Para continuar con el desahogo del orden del día, solicito al Jefe de Departamento de Fraccionamientos y Condominios e Integración de Expedientes de la SEGUOT **Arq. Hugo Rubén Hernández Puentes**, proceda a la presentación que contiene el **Proyecto de Autorización del Fraccionamiento Habitacional y Regeneración Ambiental** Propiedad de la **“C. Ma. Dolores Moreno López Y Condueños”**, Ubicado al oriente del Municipio de Jesús María, Ags.

## PROYECTO DE DICTAMEN

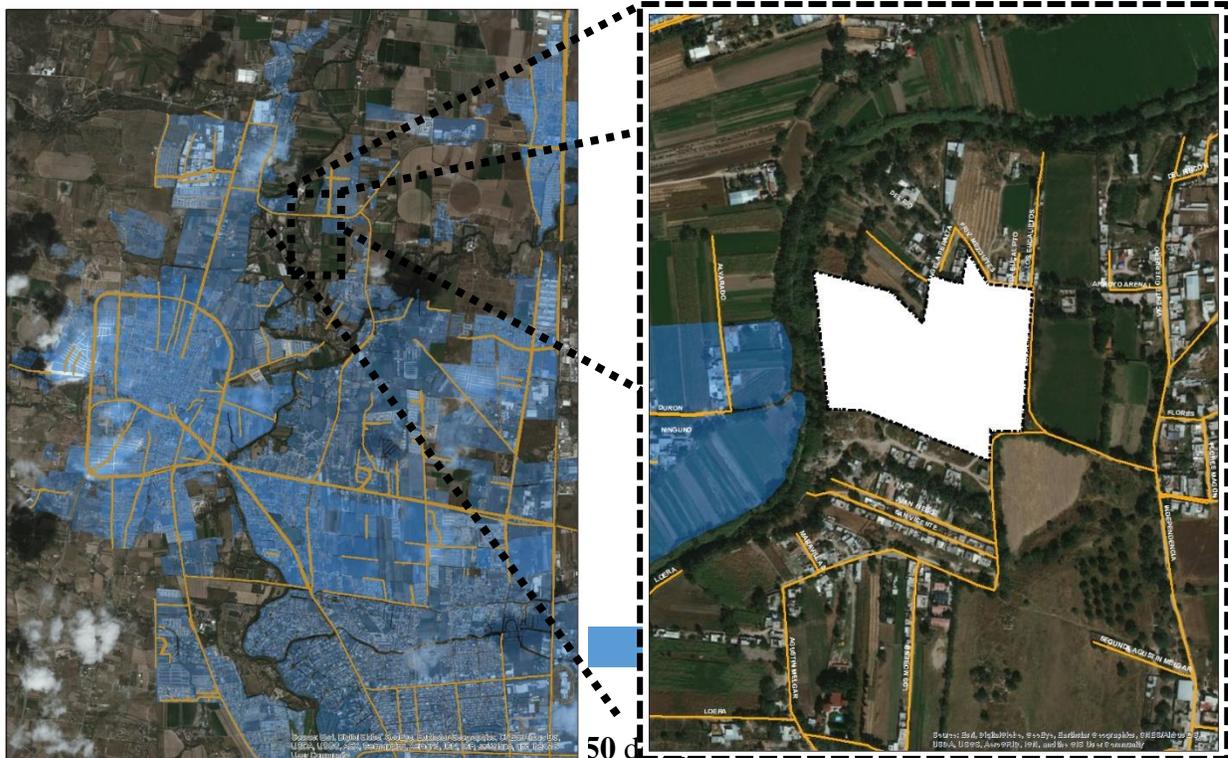
### 1.- DATOS GENERALES

**DESARROLLO:** **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PROPIEDAD DE “MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS”**

**PROPIETARIO:** **C. MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS**

Se acredita la propiedad mediante copia certificada de Escritura Publica No. **16,448**, Volumen **CCXXX**, tirada ante la fe del Notario Público Número 7 del Estado, de fecha **15 de noviembre de 2005**, en la que se hace constar la **ADJUDICACIÓN EN COPROPIEDAD PARA SI Y A FAVOR** de las señoras **MA. DE JESÚS y AURELIA** ambas de Apellidos **MORENO LÓPEZ** respecto del predio ubicado en la Congregación de Maravillas en el municipio de Jesús María, Ags. con una superficie de **50,318.00 m<sup>2</sup>** inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el Número **20**, Libro **31** Sección **cuarta** de Jesús María, de fecha **22 de junio de 2006**.

**UBICACIÓN:** Calle Eucalipto, en la localidad de Los Arenales al oriente de la cabecera municipal de Jesús María, Lat. 21°57'44.858" N Lon. 102°19'29.875" W





## 2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

SUPERFICIES Y USOS		
LOTES	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE
<b>TOTAL</b>	<b>47,474.59 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
LOTE 1	6,554.05 m <sup>2</sup>	13.81%

LOTE 2	6,458.14 m <sup>2</sup>	13.60%
LOTE 3	3,719.65 m <sup>2</sup>	7.84%
LOTE 4	3,730.78 m <sup>2</sup>	7.86%
LOTE 5 (SERVIDUMBRE DE PASO)	982.02 m <sup>2</sup>	2.07%
LOTE 6	6,023.76 m <sup>2</sup>	12.69%
LOTE 7	1,681.39 m <sup>2</sup>	3.54%
LOTE 8	7,164.00 m <sup>2</sup>	15.09%
LOTE 9	296.34 m <sup>2</sup>	0.62%
LOTE 10	6,769.05 m <sup>2</sup>	14.26%
LOTE 11 (VIALIDAD PÚBLICA)	1,915.82 m <sup>2</sup>	4.04%
LOTE 12 (VIALIDAD PÚBLICA)	626.29 m <sup>2</sup>	1.32%
LOTE 13 (VIALIDAD PÚBLICA)	509.11 m <sup>2</sup>	1.07%
LOTE 14 (VIALIDAD PÚBLICA)	387.92 m <sup>2</sup>	0.82%
LOTE 15 (VIALIDAD PÚBLICA)	280.67 m <sup>2</sup>	0.59%
LOTE 16	375.61 m <sup>2</sup>	0.79%

TRÁMITE		NO. DE OFICIO	FECHA
	<b>CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA SEDATUM JESÚS MARÍA</b>	<b>500/19</b>	<b>05-07-19</b>
OBSERVACIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de suelo autorizado: Crecimiento-Habitacional y Regeneración Ambiental.</li> </ul>			

### 3.- OBLIGACIONES FISCALES

#### MUNICIPALES

Conforme a la opinión emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 1132/2019**, de fecha **26 de agosto de 2019**.

Por concepto de derechos por motivo del dictamen de opinión, integración del expediente y de control de sus obligaciones en base al artículo 21, fracción I, inciso b, de la Ley de Ingresos del Municipio de Jesús María, Ags., para el ejercicio fiscal del año 2019, deberá realizar el pago de **\$106,817.82 (CIENTO SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS 82/100 M.N.)**, lo anterior en un plazo no mayor a los 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se emita el oficio de resolución de la autorización del fraccionamiento.

#### ESTATALES

Una vez que no cuenta con obras de urbanización ni introducción de servicios públicos deberá pagar conforme al artículo 7, fracción XIII de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2019, lo siguiente:

Por la expedición del dictamen estatal de congruencia urbanística un monto de **\$3,749.00 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)**.

Según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado para su ejercicio fiscal 2019, dispone de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para entregar a la SEGUOT el comprobante del cumplimiento de las obligaciones fiscales estatales por el concepto de autorización del fraccionamiento objeto del presente proyecto de dictamen.

#### **4.- OBSERVACIONES GENERALES**

1. Se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., emitida por conducto de la SEDATUM, mediante oficio número **SEDATUM 1132/2019** de fecha **26 de agosto 2019**, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización, además de la exención de las áreas de donación.

2. El desarrollador, conforme a lo dispuesto en el artículo 586 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al desarrollo, previa autorización de la SEGUOT, pago de derechos y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la ley de la materia y la resolución respectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

3. Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en el oficio número **SEDATUM 1132/2019** de fecha **26 de agosto de 2019**, girado por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags., por conducto de la SEDATUM, mediante el cual se emite la opinión favorable del fraccionamiento.

4. Deberá cumplir las disposiciones marcadas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística número **500/19** de fecha **05 de julio de 2019** emitida por el H. Ayuntamiento de Jesús María, Ags.

5. El desarrollador deberá observar lo señalado en el plano de la CONAGUA, número **1.900.E014.S034/P386** de fecha **04 de agosto de 2015**.

6. Se hace del conocimiento del promotor el contenido del artículo 560 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes:

*“Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.”*

#### **5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial, en su sesión extraordinaria del día **05 de septiembre de 2019**, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en los artículos 562 y 572 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes y toda vez que se cuenta con opinión del H. Ayuntamiento de Jesús María., mediante su oficio **SEDATUM 1132/2019** de fecha **26 de agosto de 2019**, emitido por la SEDATUM, en el que se determinan las obligaciones fiscales municipales derivadas de la posible autorización y se condiciona la ubicación y superficies de las áreas destinadas para donación municipal, por lo que se tiene a bien **aprobar** el proyecto de dictamen del **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL** propiedad de **MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS**.

De igual forma y para dar cumplimiento al artículo 580 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, la SEGUOT deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado el acta correspondiente a la sesión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**La citada persona física queda obligada a lo siguiente:**

Pagar las obligaciones fiscales estatales y municipales y cumplir con las obligaciones derivadas en los términos del presente **“PROYECTO DE DICTAMEN”** formulado por la SEGUOT, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 582 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dispone de 60 días naturales a partir de la notificación de la presente resolución para entregar a la SEGUOT, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, mismo que deberá estar georreferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven del citado Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

**Bajo el apercibimiento que, de no hacerlo en el término antes señalado, la aprobación de su proyecto no surtirá sus efectos y en consecuencia deberá someter a consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, una nueva solicitud de fraccionamiento.**

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa a **C. MA. DOLORES MORENO LÓPEZ Y CONDUEÑOS**, que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación y/o publicación en el Periódico Oficial del Estado, para en su caso impugnar el presente documento, mediante el recurso de revisión, contemplado en dicha norma jurídica, o bien hacer valer juicio de nulidad ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.

Una vez presentado lo anterior, solicito a los integrantes de esta comisión, si tienen intención de expresarse con respecto al Proyecto de Autorización del Fraccionamiento Habitacional propiedad de **Ma. Dolores Moreno López y Condueños.**, a efecto de que el secretario técnico los anote y posteriormente un servidor concederles el uso de la voz hasta por 10 minutos, en el orden respectivo.

**EL LIC. GONZALO GARCÍA BUENROSTRO (Delegado Estatal de la Procuraduría Agraria del Estado):** Cada vez se ve más recurrente que en esta comisión se presenten proyectos para autorizar subdivisiones, lo más congruente sería que se reforme el código para ello, y en esta comisión solo se vieran fraccionamientos y no subdivisiones.

Una vez que participaron los integrantes de esta comisión que así lo quisieron, solicito a todos ustedes se sirvan manifestar en votación económica el sentido de su voto, en ese tenor solicito levanten la mano quienes estén a favor.

Ahora solicito se manifiesten quienes estén en contra.

Y, por último, quienes deseen abstenerse.

El Secretario Técnico en funciones certifica que la **de Autorización del Fraccionamiento Habitacional** propiedad de **“Ma. Dolores Moreno López y Condueños”**, **SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS CON DOS ABSTENCIONES POR PARTE DE SEMARNAT Y SOP.**

## **7.- ASUNTOS GENERALES**

**PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ASIENTOS 2019-2040 POR PARTE DEL LIC. EN URB. CARLOS GUILLERMO RANDOLPH MORA JEFE DE DEPTO. DE PALNEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ASIENTOS.**

**SE HACE LA PRESENTACIÓN.**

**ING. LUIS FELIPE VELASCO (Unidad Jurídica de la SEMARNAT):** Señala que en la delegación estatal de la SEMARNAT se presentó un informe en el cual la minera “Frisco” pretendía dar por terminada la autorización, lo cual no fue así, debido a que todavía tienen obligaciones pendientes por cumplir, imponiendo medidas de mitigación que la PROFEPA vigila su cumplimiento. Ha habido un fuerte impacto ambiental en la zona, ya que, con la actividad minera cerca de 9 nidos de águila real monitoreados con coordenadas exactas, ya no habita el águila real en esos nidos debido a la explotación minera. Las autorizaciones de impacto ambiental en cuanto a las medidas de mitigación que emite la SEMARNAT se deben cumplir antes de ejecutar el proyecto, durante el proyecto y después de concluido el proyecto.

**LIC. ALICIA ALEJANDRA RANGEL MARTÍNEZ (Titular de la SEDATU del Municipio de Jesús María):** Comenta que, por parte del Alcalde Noel Mata, agradece por

el apoyo brindado para llevar a cabo el logro de sus metas y objetivos, hace extensa la invitación al tercer informe del alcalde y exhorta a seguir trabajando por el Estado.

## **8.- CLAUSURA DE LA SESIÓN**

**PARA DAR CUMPLIMIENTO CON EL ÚLTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, SIENDO LAS 11:47 HORAS DEL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019, DECLARO CLAUSURADOS LOS TRABAJOS DE ESTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ESPERANDO QUE SUS TRABAJOS, APORTACIONES Y RESOLUCIONES SEAN PARA BIEN DE AGUASCALIENTES, TENGAN USTEDES BUEN DÍA.**

**ING. ARMANDO ROQUE CRUZ**  
PRESIDENTE SUPLENTE DE LA COMISIÓN ESTATAL  
DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**LIC. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ ANAYA**  
SECRETARIO TÉCNICO SUPLENTE DE LA COMISIÓN ESTATAL  
DE DESARROOLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL