



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

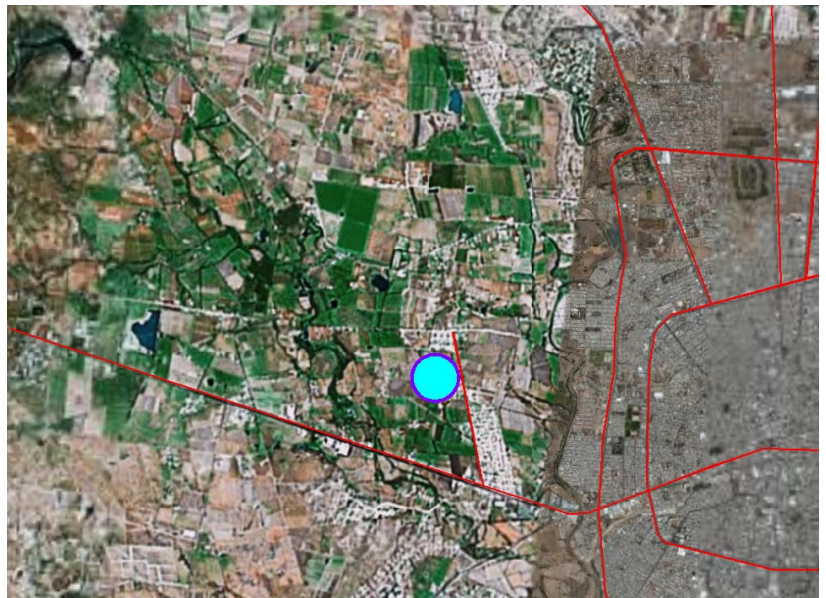
PROYECTO DE DICTAMEN

CONDOMINIO - PRIVANZA LA RIOJA -

Propietarios: José Gutiérrez López y Gloria Alicia Morales Padilla.

Representante Legal: José Gutiérrez López y Gloria Alicia Morales Padilla.

Ubicación: Al poniente de la ciudad de Aguascalientes.



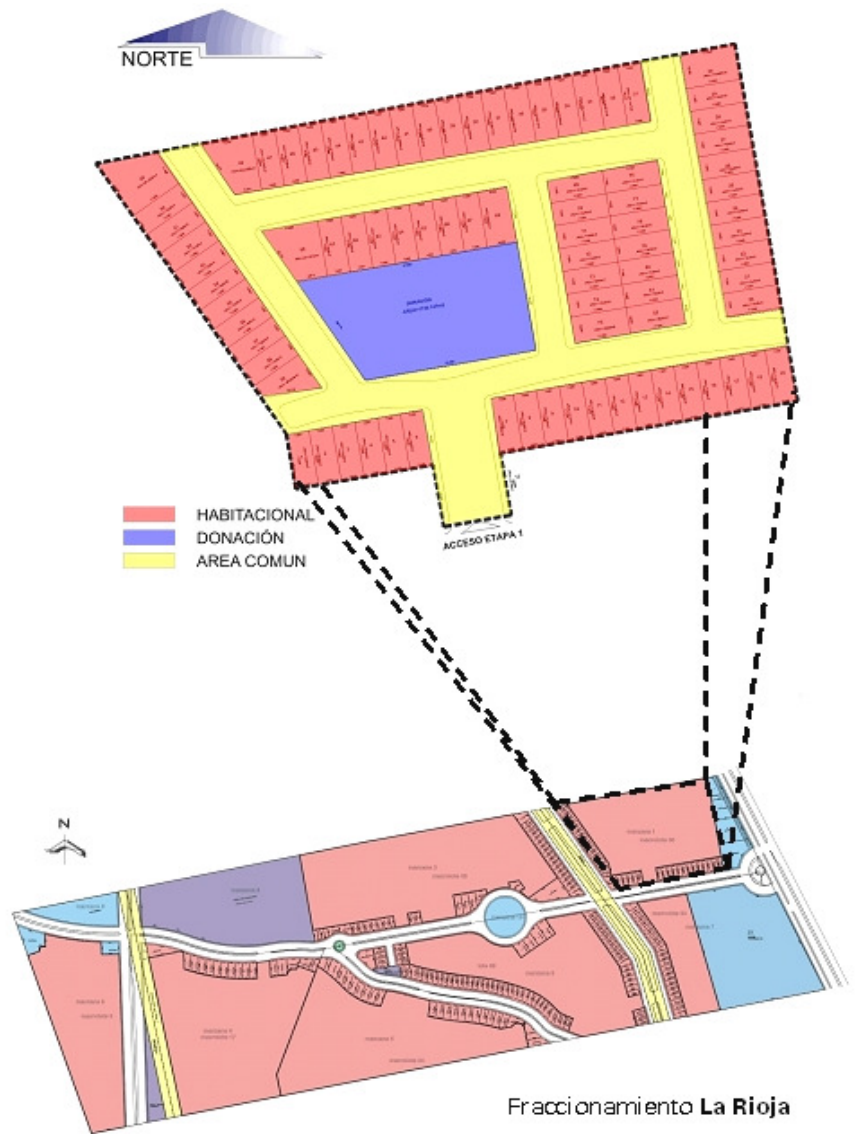
CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

TRAZA URBANA



CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO



PROYECTO DE DICTAMEN DEL CONDOMINIO DENOMINADO

“PRIVANZA LA RIOJA ”

I. DATOS GENERALES DEL DESARROLLO.

1.- TIPO:

Habitacional urbano de tipo popular

2.- PROPIETARIOS:

José Gutiérrez López y Gloria Alicia Morales Padilla.

3.- REPRESENTANTE LEGAL:

José Gutiérrez López y Gloria Alicia Morales Padilla.

4.- UBICACIÓN:

Al poniente de la Ciudad de Aguascalientes, Ags. Concretamente dentro del Fraccionamiento “LA RIOJA”, autorizado por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano el 07 de abril del año 2006.

5.- PERITO RESPONSABLE:

Ing. Miguel Ángel Romero Navarro Perito RO-191 y MS-4 ante la SDUM.

II. DATOS Y ESPECIFICACIONES DE NORMAS TÉCNICAS

1. DE DISEÑO

1.1 SUPERFICIES

DESCRIPCIÓN	M ²	%
1.1.1.- VENDIBLE	10,305.20 m ²	55.00
ÁREA DE DONACIÓN Y VÍAS PÚBLICAS		
1.1.2.- AREA COMUN	6,713.82 m ²	35.00
1.1.3.- DONACIÓN	1,975.64 m ²	10.00
TOTAL	18,994.7 m²	100

1.2 LOTIFICACIÓN

No. de PREDIOS:	83
PREDIO TIPO	
7.00 M X 17.00M = 119.00 M ²	

1.3 DENSIDAD DE POBLACIÓN.

240 hab./ has



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

2. DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE.

2.1. FUENTE DE ABASTECIMIENTO:

Pozo Profundo, quedando obligado el desarrollador a cambiar el uso, así como a donarlo en perfectas condiciones de funcionamiento al Ayuntamiento o la C.C.A.P.A.M.A., incluyendo los derechos de extracción requeridos.

2.2. TANQUE DE REGULARIZACIÓN:

Tanque elevado con capacidad de 170m³

2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN:

Tubería de P.V.C. hidráulico, RD-26, de 3", 4" y 6" (7.5, 10, y 15 cm.), de diámetro, tomas domiciliarias con tubo de polietileno de alta densidad de 20 mm., de diámetro exterior, con conectores de nylon.

2.4.- VOLUMEN ANUAL REQUERIDO:

Se requiere de un **volumen anual de 29,930 m³.**, a reserva de lo que en definitiva determine la C.C.A.P.A.M.A.

3. DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

3.1. SALIDAS DE ALBAÑAL:

Las descargas domiciliarias serán instaladas con tubería de P.V.C., serie 20 sanitario de 15 cm., de diámetro, utilizándose un juego de codo de 45º y silleta de P.V.C. de 15 cm. de diámetro que se conectará a la tubería de la red.

3.2. RED DE ALCANTARILLADO:

Tubería de P.V.C., serie 20 sanitario de 20 cm. (8") de diámetro.

3.3. COLECTOR:

No se requiere.

3.4. POZOS DE VISITA:

Tipo común y caída libre ó adosada en cruceros y cambios de dirección, debiendo instalar en la unión Pozo-Tubo, dos anillos de hule para garantizar la hermeticidad, con brocal ahogado en un diamante de concreto armado con $f'c = 250 \text{ Kg/cm}^2$ de 1.50 M. de lado y 15 cm. de espesor y tapa de concreto tipo pesado con rejilla, repellados en su exterior con mortero cemento-arena proporción 1:3.



3.5. DESCARGA:

A la red municipal existente, colector San Ignacio-La Soledad.

4. DE VIALIDAD Y URBANIZACIÓN

4.1 VIALIDAD

TIPO	LONGITUD
LOCALES	550.00 ml

4.2. URBANIZACIÓN

4.2.1. GUARNICIONES:

De concreto hidráulico $f'c = 250 \text{ Kg/cm}^2$ de tipo pecho de paloma con base de $65 \times 30 \times 15$.

4.2.2. BANQUETAS:

De concreto hidráulico $f'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$ de 10 cm. de espesor.

4.2.3. PAVIMENTOS:

De concreto hidráulico $f'c = 250 \text{ Kg/cm}^2$ 15 cm. de espesor y junta de dilatación con ceprediox ó similar y calafateadas con asfalto y arena.

4.2.4. PLACAS DE NOMENCLATURA:

Metálicas sobre postes metálicos en cruces de calles, con una altura y especificaciones que el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., le indique.

5. ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

5.1. TRANSFORMADORES:

De acuerdo a proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad. (Ver observación No. 8)

5.2. RED DE DISTRIBUCIÓN:

De acuerdo a proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad. (Ver observación No. 8)

5.3. ALUMBRADO PÚBLICO:

De acuerdo a proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad. (Ver observación No. 8)



III. DOCUMENTOS LEGALES

El expediente cuenta con los siguientes documentos:

1. Solicitud del condominio.
2. Escritura de Propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Convenio de Aportación debidamente certificado.
4. Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística.
5. Levantamiento Topográfico Catastral.
6. Certificado de Libertad de Gravamen.

IV. OPINIONES TÉCNICAS

El proyecto del condominio se sitúa dentro del Fraccionamiento La Rioja, autorizado por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano como Habitacional Urbano de Tipo Mixto con uso de tipo medio y popular con zona comercial en su sesión del 7 de abril del año 2006, situación por la que la documentación integrada, requisitos y condicionantes en su mayoría aplican al presente asunto.

- 1.- De acuerdo al criterio de diseño planteado, se considera que este desarrollo iniciará el proceso de urbanización al poniente de la ciudad de Aguascalientes en el Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes.
- 2.- Se cuenta con la opinión favorable del Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., emitida por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DFPM.- 2039/06 de fecha 27 de abril del año 2006.
- 3.- Se cuenta con la factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado, expedida por la C.C.A.P.A.M.A. del Municipio de Aguascalientes, Ags., No. 0975/06 con fecha 03 de marzo del año 2006.
- 4.- La Subcomisión de Vialidad y Transporte en su sesión de fecha 26 de enero del 2006, analizó el anteproyecto vial, mismo que se dio por aceptada la propuesta vial.
- 5.- La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SZA-185/05 de fecha 12 de octubre de 2005, le informa que se tiene la disponibilidad del servicio, quedando sujeto al estudio proyecto propuesto de las obras que deba ejecutar para suministrar energía eléctrica al condominio.



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO



V. OBLIGACIONES FISCALES

1.- OBLIGACIONES FISCALES MUNICIPALES:

Conforme a la opinión emitida por el Ayuntamiento de Aguascalientes, el promotor deberá pagar la cantidad de \$ 12,346.53 (DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON 53/100 M.N.), cantidad que deberá cubrirse en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contado a partir de la autorización de este desarrollo.

2.- OBLIGACIONES FISCALES ESTATALES:

Conforme al Artículo 10, fracción 2 incisos a y b de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2006, se determina lo siguiente:

- a) Por la autorización para constituir el régimen de propiedad en condominio deberá de pagar el 1.5% del presupuesto total de las obras de urbanización; conforme a lo siguiente:

SUPERFICIE A URBANIZAR 6,713.82 m² X \$ 500.00 (VALOR POR m² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.015 = \$ 50,353.65 (CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON 65/100 M. N.)

- b) Por la supervisión de las obras de urbanización, deberá pagar el 5.0 % del presupuesto de las obras de urbanización; conforme a lo siguiente:

SUPERFICIE A URBANIZAR 6,713.82 m² X \$500.00 (VALOR POR M² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.05 = \$ 167,845.50 (CIENTO SESENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON 50/100 M. N.).

3.- GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

De acuerdo al Artículo 452 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, deberá constituir Garantía de Obras de Urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., conforme a lo siguiente:

SUPERFICIE A URBANIZAR 6,713.82 m² X \$500.00 (VALOR POR m² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.25 = \$ 839,227.50 (OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON 50/100 M. N.).



VI. OBSERVACIONES



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

1.- El proyecto es propiedad de JOSÉ GUTIÉRREZ LÓPEZ Y GLORIA ALICIA MORALES PADILLA, ubicado al poniente de la ciudad de Aguascalientes, concretamente dentro del Fraccionamiento "LA RIOJA", siendo compatible con el Uso de Habitacional Urbano de Tipo Popular y Medio, con zona comercial, el proyecto se comprende 82 predios para uso Habitacional y 1 de Donación para el Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags. Es de mencionar que el proyecto que se presenta es un Condominio exclusivamente Habitacional Urbano Unifamiliar.

2.- Respecto a las áreas de donación, las mismas ya fueron determinadas al autorizarse el "FRACCIONAMIENTO LA RIOJA". Aclarándose que la donación correspondiente a este proyecto tiene una superficie de 1,975.64 metros cuadrados, detallado como predio número 83.

3.- La C.C.A.P.A.M.A., mediante documento No. 975/06 de fecha 03 de marzo del año 2006, otorgó la factibilidad condicionada de los servicios de agua potable y alcantarillado y por ende el desarrollador deberá acatar lo dispuesto en ese documento.

4.- Referente al abasto de Agua Potable, el promotor deberá garantizar la demanda de 29,930.00 m³ anuales, a reserva de lo que en definitivo determine la C.C.A.P.A.M.A.

5.- Respecto al Estudio de Mecánica de Suelos, se manifiesta que la capa para desplante, deberá realizarse a una profundidad mínima de hincado de 0.80m., con una carga admisible de 37 Ton/m². El estrato superficial deberá ser retirado total o parcialmente según lo indique el proyecto de rasantes. Deberá de apegarse a las recomendaciones realizadas en el estudio.

6.- El Estudio Geofísico de Resistividad, determinó que actualmente, dentro del área de estudio, se detectaron dos franjas anomalías de resistividad, las cuales, corresponden con dos líneas de fallas identificadas en las porciones oriente y poniente del Fraccionamiento "LA RIOJA".

Según escrito de fecha 6 de marzo del año 2006 de la empresa que elaboró el estudio geoelectrico describe que, de acuerdo con las actividades de campo se logró detectar un conjunto o familia de discontinuidades, cuya trayectoria se encuentra localizada entre el cause de los ríos Morcinique y San Pedro. Entre este grupo de discontinuidades se identificaron dos trayectorias claras que atraviesan el terreno de interés, por lo extremos oriente – poniente del mismo además en el entorno al área de estudio, se detectaron otras estructuras de falla, a las cuales también se les realizó un seguimiento detallado sobre los predios vecinos. En este caso, existe una trayectoria de falla que fue ubicada sobre el límite centro-norte del terreno de estudio, dicha estructura registra una trayectoria corta y trucada en sus extremos norte y sur, posiblemente forme parte de un tren aproximadamente escalonado de discontinuidades distribuidas en la zona.



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

Durante la ejecución del estudio se ejecutaron varias excavaciones perpendiculares a su posible trayectoria y continuidad hacia el predio de interés, no encontrándose hasta la profundidad excavada, rasgos de afectación a la fecha. Actualmente, el seguimiento de dicha falla no registra avance o desplazamiento hacia el sur, en dirección del predio de estudio. Se continúa estableciendo acerca del avance y evolución de esta falla en particular, que no es posible predecir sus movimientos por lo que resulta recomendable continuar con el monitoreo de la misma y revisar con detalle las diferentes excavaciones de urbanización del predio.

Cabe mencionar que respecto del predio materia de esta solicitud no se localizaron discontinuidades en el suelo.

7.- El Instituto del Medio Ambiente del Estado, mediante documento, del 20 de febrero del año 2006, recibió el proyecto Dictamen de Impacto Ambiental para su evaluación.

8.- El proyecto eléctrico deberá contar con la autorización previa de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con todas y cada una de las especificaciones que ella le señale; así mismo, el alumbrado público debe cumplir con los requisitos que el Municipio de Aguascalientes le indique.

9.- El promovente deberá amojonar los predios conforme al plano de zonificación autorizado.

10.- El promovente deberá escriturar a favor del Ayuntamiento de Aguascalientes el área de donación y equipamiento, conforme aquel lo determine.

11.- El promovente, conforme a lo dispuesto en el artículo 433 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, solo podrá ceder sus derechos y obligaciones respecto al condominio previa autorización de la SEPLADE y el cumplimiento de los requisitos legales conducentes. En caso de que se autorice la sesión 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.

12.- El promotor deberá tomar en cuenta las observaciones contenidas en la opinión emitida por el Ayuntamiento de Aguascalientes, por conducto de su Secretaría de Desarrollo Urbano en oficio DFPM.- 2039/06, expedido el 27 de abril del año 2006.

✚ VII. PROYECTO DE RESOLUCIÓN

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en su sesión del día 11 de mayo del año 2006, considerando que el expediente de la solicitud se integró de conformidad con lo dispuesto en el



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

artículo 416 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, y toda vez que se cuenta con la dictamen favorable del Ayuntamiento de Aguascalientes, Ags., tiene a bien **APROBAR** el proyecto del condominio denominado "PRIVANZA LA RIOJA" como HABITACIONAL URBANO, propiedad de JOSÉ GUTIÉRREZ LÓPEZ Y GLORIA ALICIA MORALES PADILLA, sujeto a: Cumplir con las condiciones establecidas en el dictamen de autorización del Fraccionamiento La Rioja; **garantizar el abastecimiento del volumen anual de Agua Potable por un total de 29,930 m³ anuales requerido por la población de proyecto, a reserva de lo que en definitiva determine la C.C.A.P.A.M.A.; atender la factibilidad definitiva para su desarrollo; presentar y contemplar los planos de agua potable y alcantarillado con el visto bueno de la C.C.A.P.A.M.A. Respecto del Pozo Profundo, deberá cambiarse el uso del suelo, así como a donarlo en perfectas condiciones de funcionamiento al Ayuntamiento o la C.C.A.P.A.M.A., incluyendo los derechos de extracción requeridos, conforme a lo dispuesto en el oficio 0975/06, del 03 de marzo del año 2006, expedido por el Titular de la C.C.A.P.A.M.A.; deberá urbanizar en su totalidad la vialidad del desarrollo, conforme a las especificaciones marcadas en el presente proyecto de dictamen; cumplir lo que se le señala en la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística; presentar y respetar las observaciones que se señalan en el Manifiesto de Impacto Ambiental, una vez que Instituto dictamine el Manifiesto de Impacto ambiental entregado y, cumplir con las Obligaciones derivadas en los términos del presente "PROYECTO DE DICTAMEN" formulado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, en su carácter de Secretario Técnico de esta Comisión.**

Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 431 del citado Código, dispone de 60 días a partir de esta fecha para entregar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, el original y tres tantos del proyecto definitivo del condominio, mismo que deberá estar Georeferenciado en coordenadas U.T.M., para integrar totalmente el expediente respectivo, por lo que deberá pasar a dicha Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional para que se le indique el punto georeferenciado más cercano a su desarrollo. Asimismo, deberá presentar un diskette ó CD., que contenga plano de lotificación completo, (el cual debe contener la superficie individual por predio, colindancias del predio, número de predios, número de manzanas, superficie total, vendible, vialidades, de donación, restricciones), en programa digital, en dicho proyecto deberá incluir el plano de rasantes en formato .dwg.

Bajo el apercebimiento 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 una nueva solicitud de condominio.

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa a **JOSÉ**



SEPLADE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DESARROLLO REGIONAL

CEDU

COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

GUTIÉRREZ LÓPEZ Y GLORIA ALICIA MORALES PADILLA 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 el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, ya que en caso contrario constituirá un acto administrativo definitivo.