

PROYECTO DE DICTAMEN

1.- DATOS GENERALES

DESARROLLO

MODIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO DE TIPO INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "**CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN**", EL CUAL FUE AUTORIZADO EL DÍA 13 DE MARZO DEL AÑO 2009.

PROPIETARIO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE AGUASCALIENTES.

REPRESENTANTE LEGAL

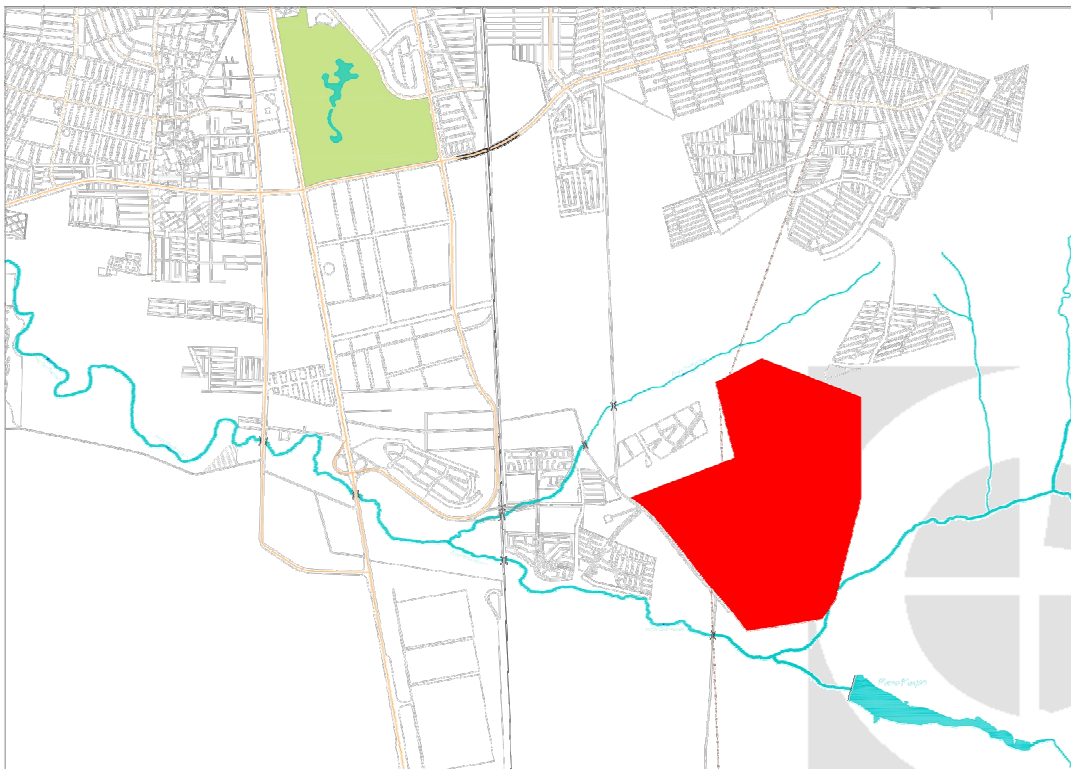
C. JAN MANUEL ESPINOSA TEUBEL
DIRECTOR GENERAL

PERITO RESPONSABLE

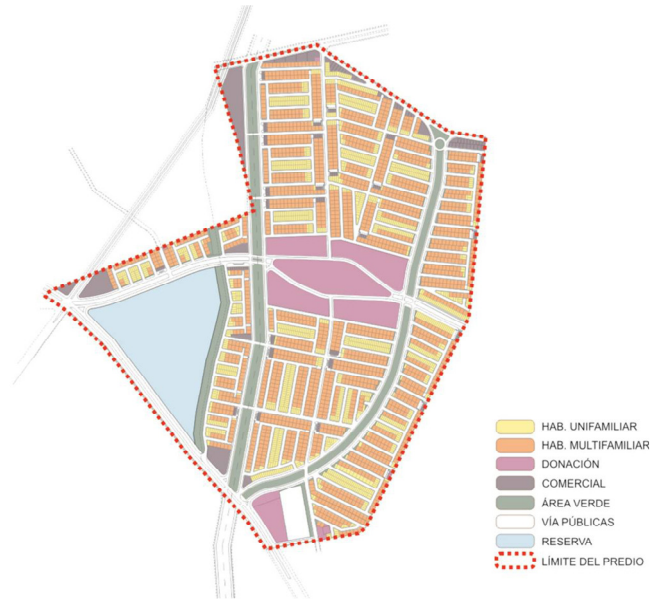
ING. MIGUEL ÁNGEL ROMERO NAVARRO PERITO RESPONSABLE DE OBRA CON NÚMERO P.R.O. 191 ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES.

UBICACIÓN

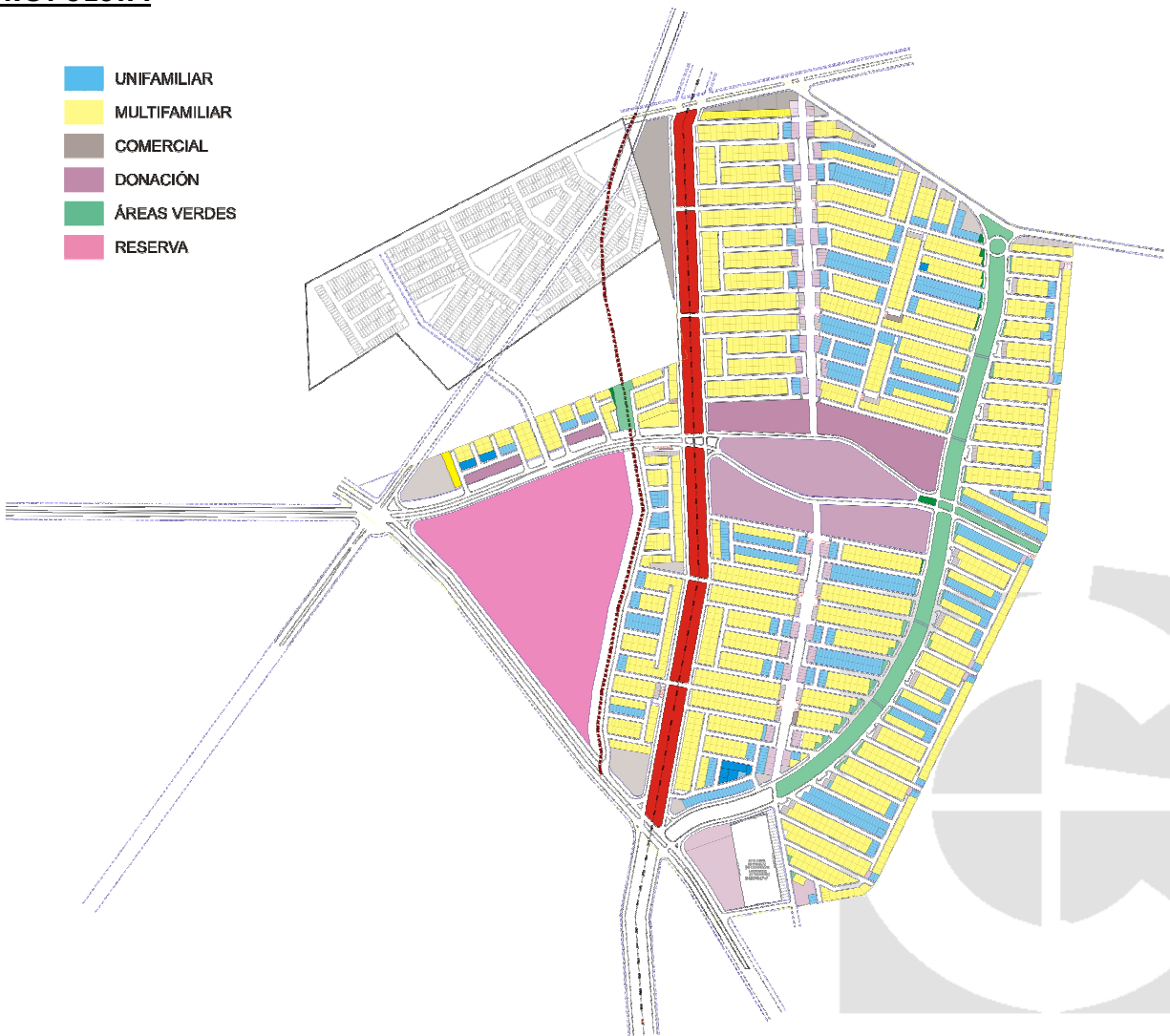
AL SUR DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.



TRAZA URBANA



PROPUESTA



2.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

CUADRO DE SUPERFICIES Y USOS

TIPO DE USO	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE
HABITACIONAL	3,225	467,402.75	35.58%
COMERCIAL	211	47,134.04	3.59%
VIALIDAD	/	434,143.60	33.04%
DONACIÓN	10	105,139.73	8.00%
ÁREA VERDE EN MANZANAS	/	5,518.12	0.42%
RESERVA	1	118,789.49	9.04%
RAMBLA	/	23,853.86	1.82%
ANDADORES	/	12,775.66	0.97%
RESTRICCIONES	/	99,073.31	7.54%
TOTAL	3,447	1,313,830.56	100.00%

NUMERO DE MANZANAS	117	DENSIDAD DE POBLACIÓN	600 HAB/HA MÁXIMA PERMITIDA
--------------------	-----	-----------------------	-----------------------------

LOTE TIPO	Unifamiliar 6.00 X 15.00 = 90.00 m ² Multifamiliar 12.00 X 15.00 = 180.00 m ²
-----------	--

3.- OBLIGACIONES FISCALES

MUNICIPALES

Mediante oficio DFPM.- 01435/10 de fecha 12 de abril de 2010, expedido por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, se determinó el pago por derechos fiscales Municipales por la emisión de la opinión, integración del expediente y el control de las obligaciones del fraccionador en la cantidad de **\$722,606.80 (SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS 80/100 M.N.)**.

En ese mismo oficio se determinó como obligaciones fiscales por la supervisión de las obras de urbanización la cantidad de \$ **6'802,671.58(SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 58/100 M.N.)**.

El Ayuntamiento señala que ambos pagos deberán cubrirse, en un plazo no mayor a 15 días naturales a partir de la fecha de autorización del desarrollo para la integración y opinión y el segundo previo a la autorización de inicio de obras.

ESTATALES

Conforme al Artículo 10, Fracción I de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes para el ejercicio fiscal del año 2010, se determina lo siguiente:

Según inciso a) por la autorización para fraccionar el predio deberá de pagar el 2% del presupuesto total de las obras de urbanización

SUPERFICIE A URBANIZAR **434,143.60m²** X \$ 573.00 (VALOR POR m² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.02 = **\$4'975,285.67 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N.)**

Según inciso B) por la supervisión de las obras de urbanización, deberá pagar el 1.3 % del presupuesto de las obras de urbanización

SUPERFICIE A URBANIZAR **434,143.60m²** X \$573.00 (VALOR POR M² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.013= **\$3'233,935.68 (TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 68/100 M.N.)**.

EL MONTO CORRESPONDIENTE A CADA ETAPAS, SE DETERMINARA, UNA VEZ QUE SE SOLICITE EL INICIO DE OBRAS, DE ACUERDO A LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES Y AL EJERCICIO FISCAL CORRESPONDIENTE

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

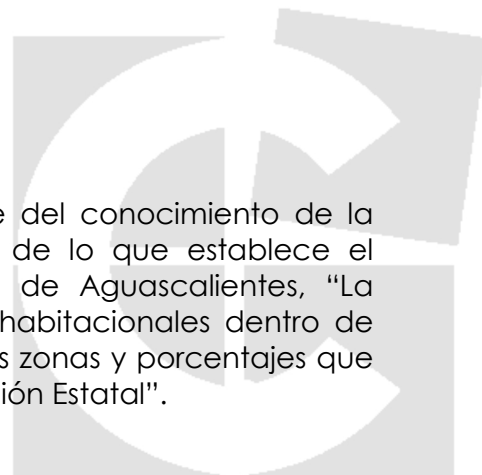
De acuerdo al Artículo 452 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, deberá constituir Garantía de Obras de Urbanización a favor del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, conforme a lo siguiente:

SUPERFICIE A URBANIZAR **434,143.60m²** X \$573.00 (VALOR POR m² DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN) X 0.40 = **\$99'505,713.12 (NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 12/100 M.N.)**.

EL MONTO CORRESPONDIENTE A CADA ETAPAS, SE DETERMINARA, UNA VEZ QUE SE SOLICITE EL INICIO DE OBRAS, DE ACUERDO A LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES Y AL EJERCICIO FISCAL CORRESPONDIENTE

4.- OBSERVACIONES GENERALES

1. El presente dictamen de MODIFICACIÓN se hace del conocimiento de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en virtud de lo que establece el artículo 290 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, "La construcción de vivienda multifamiliar o edificios habitacionales dentro de algún fraccionamiento solo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por la Comisión Estatal".



2. Respecto a las áreas de donación y conforme a lo dispuesto en el artículo 314 y 313 fracción III del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, corresponde el 15 % de la superficie neta vendible.
3. Se deberá obtener la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, para el total de los lotes producto de la propuesta de modificación.
4. Considerando la solicitud del IMUVÍ mediante oficio No. IMUVI. DIT: 146/10 de fecha 24 de febrero de 2010 para el cambio de especificación de pavimento de concreto hidráulico a concreto asfáltico. Acuerdo a lo que establece el Código Urbano, en los fraccionamientos habitacionales de Tipo Interés Social será posible autorizar solo en calles locales este tipo de pavimento, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el H. Ayuntamiento. Dadas las condiciones de estos fraccionamientos, la supervisión de obras de urbanización y del proyecto la deberá realizar el H. Ayuntamiento.

5.- PROYECTO DE RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en su sesión del día 13 de marzo del año 2009 autorizó el Fraccionamiento "BICENTENARIO" clasificado como Habitacional Urbano de Tipo Interés Social, ubicado al sur de la ciudad de Aguascalientes.

SEGUNDO.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en su sesión del día 26 de noviembre del año 2009 autorizó el cambio de denominación Fraccionamiento "BICENTENARIO" a "CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN" clasificado como Habitacional Urbano de Tipo Interés Social, ubicado al sur de la ciudad de Aguascalientes

TERCERO.- El C. Jan Manuel Espinosa Teubel, Director General del Instituto Municipal de Vivienda, presentó solicitud con fecha 07 de abril del año 2010, al Secretario de Planeación y Desarrollo Regional del Estado y Secretario Técnico de la C.E.D.U. para la modificación del fraccionamiento antes mencionado, bajo las mismas condiciones técnicas y de urbanización, con las que fue autorizado el Fraccionamiento "**CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN**", con el objeto de incrementar el área multifamiliar y la generación de un andador de norte-sur.

RESOLUCIÓN:

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en su sesión del día 15 de abril del 2010, considerando que el presente proyecto se refiere a la MODIFICACIÓN del Fraccionamiento "Centenario de la Revolución" clasificado como Habitacional Urbano de Tipo Interés Social, mismo que fue aprobado por esta Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en la sesión celebrada el día 13 de marzo del 2009 y modificado el día 26 de

noviembre de 2009, que los requisitos, cuyas factibilidades y estudios fueron realizados contemplando la superficie total de proyecto, es decir, que el expediente se encuentra debidamente integrado en términos de lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, tiene a bien APROBAR la MODIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO “CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN, propiedad del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE AGUASCALIENTES, representado por su Director General el C. JAN MANUEL ESPINOSA TEUBEL, con el objeto de incrementar el área multifamiliar y generar un andador norte-sur.

Por tanto la citada persona moral queda sujeta a todas y cada una de las obligaciones determinadas en el dictamen de autorización generado en la sesión celebrada el día 13 de marzo del 2009, en la que se autorizó el Fraccionamiento en mención, y las propias que se deriven de la MODIFICACIÓN del desarrollo.

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 de su proyecto, mismo que deberá estar Georeferenciado en coordenadas U.T.M., para integrar totalmente el expediente respectivo, por lo que deberá pasar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional para que se le indique el punto georeferenciado más cercano a su desarrollo. Asimismo, deberá presentar disco compacto que contenga plano de lotificación completo, (el cual debe contener la superficie individual por lote, colindancias del lote, No. de lotes, No. de manzanas, superficies total, habitacional, comercial, áreas verdes, de donación, restricciones, y usos del suelo), en formato *.dwg. En dicho proyecto deberá incluir el plano de rasantes.

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 una nueva solicitud.

Finalmente y para dar cumplimiento al artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, se informa al INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE AGUASCALIENTES, representada por el C. JAN MANUEL ESPINOSA TEUBEL, 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.

