

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Publicación de la Licencia de Fraccionamiento de la 1ra. Prórroga de autorización de distribución de áreas para el desarrollo habitacional medio residencial de tipo vertical denominado "Prime"



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
1/abr/2019	PUBLICACIÓN de la Licencia de Fraccionamiento de la 1ra. Prórroga de autorización de distribución de áreas para el desarrollo habitacional medio residencial de tipo vertical denominado "Prime" (anteriormente denominado "Prime Towers"), que contempla la construcción de 32 departamentos en régimen de propiedad en condominio, ubicado lateral sur Recta Puebla-Cholula y/o Ruta Quetzalcóatl Número 2808, Ex Hacienda Santa Teresa del Municipio de San Andrés Cholula.

CONTENIDO

FINANCIERA TORO S.A. DE C.V.....	3
ANTECEDENTES	3
CONDICIONANTES.....	7
PARA TRÁMITES DE LIBERACIÓN DE FRACCIONAMIENTO SE	
REQUERIRÁ LO SIGUIENTE	8
RAZÓN DE FIRMAS.....	10

FINANCIERA TORO S.A. DE C.V.

PRESENTE:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN V, INCISO D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 11 FRACCIÓN XI DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTICULO 105 FRACCIONES IV INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; CAPÍTULO II, ARTÍCULO 16, CAPÍTULO IV, ART. 57-71 y CAPÍTULO V, ART. 72-76 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA; ARTÍCULOS 1 FRACCIÓN VIII, 4 FRACCIÓN I, 8 FRACCIÓN I Y FRACCIÓN XIV Y 19 FRACCIÓN V DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; ARTÍCULO 6 FRACCIÓN II Y VI; ARTÍCULOS 16 FRACCIONES I, II, III, V, X Y XI, 37, 38, 45, 46 Y 48 DE LA LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE NATURAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA; Y EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1-8, 11-15, 20, 22-39, 41-59, 60-81 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANOS SUSTENTABLE DE SAN ANDRÉS CHOLULA, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA ARTÍCULOS 5, 6, 9, 24, 76, 84, 88 Y DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL H. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS CHOLULA ARTÍCULOS 4, 5, 8, 9, 39, 43 Y 45, SE EXPIDE:

1RA PRORRÓGA DE AUTORIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL MEDIO RESIDENCIAL DE TIPO VERTICAL DENOMINADO "PRIME" (*ANTERIOREMENTE DENOMINADO "PRIME TOWERS"*), QUE CONTEMPLA LA CONSTRUCCIÓN DE 32 DEPARTAMENTOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ANTECEDENTES

CUENTA PREDIAL:	U-82851
UBICACIÓN:	LATERAL SUR RECTA PUEBLA- CHOLULA Y/O RUTA QUETZALCOATL NO. 2808, EX HACIENDA SANTA TERESA, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA.

ESCRITURA:	ESCRITURA COMPRAVENTA, INSTRUMENTO NO. 31,823 VOLUMEN NUMERO 619, NOTARIA PÚBLICA NUMERO CUARENTA Y SEIS, INSCRITA EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA, CON BOLETA DE INSCRIPCIÓN NO. 201651055, DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
------------	--

ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL	EXPEDIENTE:	71987	NO. DE CONTROL	2515/2017	FECHA:	29 DE JUNIO DE 2017
APORTACIÓN TÉCNICA DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA CONEXIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO	FACTIBILIDAD AD:	0154-17			FECHA:	17 DE ABRIL DE 2017
LICENCIA DE USO DE SUELO	EXPEDIENTE:	72263	OFICIO:L.U.S.	293/2017	FECHA:	07 DE JULIO DE 2017
FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	OFICIO:	PLAN-PPe-2152/2016			FECHA:	20 DE SEPTIEMBRE DE 2016
RESOLUTIVO DE IMPACTO VIAL	OFICIO:	DSVTM/016/2017			FECHA:	24 DE ENERO DE 2017
RESOLUTIVO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	OFICIO:	SDRSOTCGMA/5276/2016			FECHA:	23 DE NOVIEMBRE DE 2016
AUTORIZACION DE DISTRIBUCION DE AREAS	OFICIO:	SDUS/DSGU/GT/FRAC C/017/ 2017			FECHA:	16 DE MAYO DE 2017
CAMBIO DE PROYECTO DE LA AUTORIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS	OFICIO:	SDUS/DSGU/GT/FRAC C/044/ 2017			FECHA:	10 DE NOVIEMBRE DE 2017
LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRA MAYOR	LICENCIA NO.: EXPEDIENTE NO.:	M/341/17 69685			FECHA:	25 DE JULIO DE 2017
LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRA MAYOR Y CAMBIO DE PROYECTO	LICENCIA NO.: EXPEDIENTE NO.:	M/580/17 74299			FECHA:	07 DE DICIEMBRE DE 2017

AL FRENTE DE LA EJECUCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y OBSERVANDO EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE AUTORIZACIÓN, EJERCERÁN LAS FUNCIONES DE:

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA MUNICIPAL:	ARQ. FRANCISCO ROSENDO HERNÁNDEZ UGARTE	REGISTRO : CEDULA PROFESIONAL:	DROM102/02 1064295
CORRESPONSABLE EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	ING. SANDRA JIMÉNEZ RAMOS	REGISTRO : CEDULA PROFESIONAL:	CDA-02/17 9810209
CORRESPONSABLE EN DESARROLLO URBANO:	ING. SANDRA JIMÉNEZ RAMOS	REGISTRO : CEDULA PROFESIONAL:	C.D.U.-02/17 9810209

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN QUEDA INTEGRADA CON EL SIGUIENTE CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS:

SUP. DE TERRENO	2068.970	M ²	SUP. DE DESPLANTE TOTAL	1047.74	M ²
			SUP. DE DESPLANTE	963.82	M ²
SUP. DE CASETA DE VIGILANCIA	6.490	M ²	SUP. PLANTA BAJA (ESTACIONAMIENTO)	956.16	M ²
SUP. DE PORTICO	28.300	M ²	SUP. 1ER. NIVEL (DEPTO. 101-104)	464.97	M ²
SUP. PALAPA	38.120	M ²	SUP. 1ER. NIVEL (GIMNASIO)	23.99	M ²
SUP. BODEGA	11.010	M ²	SUP. 1ER. NIVEL (CUBIERTA)	134.54	M ²
CIRCULACION VEHICULAR	310.200	M ²	SUP. 1ER. NIVEL	623.50	M ²
CIRCULACION PEATONAL	179.350	M ²	SUP. 2° NIVEL (DEPTO. 201-204)	457.04	M ²
AREAS VERDES COMUNES	422.420	M ²	SUP. 3ER. NIVEL (DEPTO. 301-304)	457.04	M ²
			SUP. 4°. NIVEL (DEPTO. 401-404)	457.04	M ²

AREAS DE DONACION			SUP. 5°. NIVEL (DEPTO. 501-504)	457.04	M ²
AREA DE DONACION 1	31.910	M ²	SUP. 6°. NIVEL (DEPTO. 601-604)	457.04	M ²
AREA DE DONACION 2 (RESTRICCIÓN EXISTENTE)	48.760	M ²	SUP. 7°. NIVEL (DEPTO. 601-604)	457.04	M ²
TOTAL DE DONACION	80.670	M ²	SUP. 8°. NIVEL (DEPTO. 601-604)	459.09	M ²
			SUP. AZOTEA (TERRAZA, CUBO ESCAL. CUBIERTAS METAL.)	271.95	M ²
			SUP. TOTAL DE CONSTRUCCION	5052.92	M ²

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 3 FRACCIONES XVII, XXXII, FRACCIÓN III, 57 Y 76 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ART. 3 FRACCIONES VI, VIII, IX, XV, XXI, XXIII, XXX, XXXIV, XXXV, LIII LIV y LXIII; ART. 12 FRACCIONES IV-VI, ART. 14 - 19 FRACCIONES I-IV, ART. 41-46; ART. 65, FRACCIÓN II; ART. 66 - 70. DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, EN LO RELATIVO A LAS ÁREAS DE DESTINO QUE DEBERÁ CUBRIR EL DESARROLLO HABITACIONAL MEDIO RESIDENCIAL DE TIPO VERTICAL DENOMINADO "PRIME" (ANTERIORMENTE DENOMINADO "PRIME TOWERS"), UBICADO LATERAL SUR RECTA PUEBLA-CHOLULA Y/O RUTA QUETZALCOATL NO. 2808, EX HACIENDA SANTA TERESA DE ESTE MUNICIPIO; DEL ANÁLISIS INTEGRAL Y ESTUDIO DEL MACRO RÉGIMEN EN CONDOMINIO CONFORMADO EN LA SUPERFICIE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE, TENEMOS QUE CUENTA CON 422.42 M² DE ÁREA VERDE Y ÁREAS DE AMENIDADES POR LA CANTIDAD 334.06 M², QUE ABARCA UNA PALAPA, TERRAZA Y EL GIMNASIO, EN BENEFICIO DE LOS CONDÓMINOS QUE LLEGUEN ESTABLECERSE AHÍ; AHORA BIEN TODA VEZ QUE EL PROYECTO EN ESTUDIO CUENTA CON ÁREAS DE DESTINO PARA ÁREA ECOLÓGICA Y EQUIPAMIENTO URBANO DONDE SE PUEDEN REALIZAR ACTIVIDADES EDUCATIVAS, DEPORTIVAS, CULTURALES Y DE RECREACIÓN AL TRATARSE DE UNA

TERRAZA Y GIMNASIO, COMO PARTE INTEGRANTE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, POR TANTO EXISTEN FÍSICAMENTE ÁREAS ECOLÓGICAS Y DE EQUIPAMIENTO URBANO DE FORMA PERMANENTE, LAS CUALES GARANTIZAN CONDICIONES DIGNAS DE VIDA A LOS FUTUROS ADQUIRENTES, CONSIDERANDO QUE EL PROYECTO AUTORIZADO CUENTA CON ÁREAS ECOLÓGICAS Y DE EQUIPAMIENTO COMO ÁREAS COMUNES, PROPIAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR EL ÁREA DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO AL H. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, CORRESPONDIENTE AL DESARROLLO QUE SE AUTORIZA ES DE 80.67 M2; LA CUAL SE ENCUENTRA EN TRAMITE DE INSCRIPCION ANTE EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SEGÚN ESCRITURA DE DONACION, VOLUMEN SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO, INSTRUMENTO TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES, COPIA CERTIFICADA DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2018 PENDIENTE DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

CONDICIONANTES

- CON BASE AL RESOLUTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL SE DEBERÁ SUJETAR A LAS CONDICIONANTES:

I. ETAPA DE PREPARACIÓN DE SITIO Y CONSTRUCCIÓN

II. ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

III. OBSERVANCIA GENERAL(*... EN CASO DE CAMBIO DE TITULARIDAD O MODIFICACIÓN DE PROYECTO DEBERÁ DAR AVISO A LA SECRETARÍA...*)

- EL TITULAR QUEDA OBLIGADO A LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O AL TRÁMITE DE PRORROGA, MISMAS QUE SE TRAMITARÁN EN EL DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE ESTA SECRETARÍA.

- EL DESARROLLADOR CUENTA CON 90 DÍAS SIGUIENTES A LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE ESTADO DE PUEBLA. SERÁ REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA OBTENCIÓN DE PRÓRROGA O TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- EN CASO DE SOLICITAR OPERACIONES DE PRE-VENTA POSTERIOR A LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO DEBERÁ REALIZAR EL TRAMITE

CORRESPONDIENTE EN ESTA SECRETARÍA, DE LO CONTRARIO SERA ACREEDOR A LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES.

- EN EL SUPUESTO QUE EL TITULAR DECIDA REALIZAR MODIFICACIONES AL PROYECTO, O EN CASO DE REQUERIR PRÓRROGA POR CUMPLIMIENTO DE VIGENCIA, DEBERÁ REALIZAR EL TRAMITE CORRESPONDIENTE EN ESTA SECRETARÍA.
- CON FUNDAMENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 111, FRACCIÓN II, 112, 113 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y ARTÍCULOS 79, 80, Y 81 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; EL TITULAR DEBERÁ DE PROTOCOLIZAR ANTE NOTARIO PÚBLICO E INSCRIBIR EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD LA PRESENTE AUTORIZACIÓN EN LA CUAL SE COLOCARÁ UNA CLÁUSULA ESPECIAL EN LA QUE SE HAGA DEL CONOCIMIENTO A LOS SUJETOS DE DICHS ACTOS, DE LA OBLIGATORIEDAD DE RESPETAR LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO APLICABLE, EN ESPECIAL EL USO Y DESTINO DEL BIEN O BIENES OBJETO DE ESTA AUTORIZACIÓN.

PARA TRÁMITES DE LIBERACIÓN DE FRACCIONAMIENTO SE REQUERIRÁ LO SIGUIENTE

- CONSTANCIA DE AVISO DE LA CONCLUSIÓN DE LA OBRA ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.
- ESCRITURA DE LAS AREAS DE DONACIÓN INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.
- TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
- REGLAMENTO DE CONDÓMINOS
- TABLA DE INDIVISOS

CON FUNDAMENTO A LO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO TERCERO, CAPÍTULO I, ARTÍCULO 21, DE LA LEY DE INGRESOS VIGENTE DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, EL MONTO DE DERECHOS POR LA EMISIÓN DE LA PRESENTE PRÓRROGA DE AUTORIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS ES DE \$884.00 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.); DICHO PAGO QUEDA SOLVENTADO MEDIANTE RECIBO OFICIAL NÚMERO: PD 1191118 DE FECHA 08 DE NOVIEMBRE DE 2018.

LA PRESENTE LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO TIENE VIGENCIA DE DIECIOCHO MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN Y NO AUTORIZA PROYECTO ARQUITECTÓNICO NI LICENCIA U OBRA DE CONSTRUCCIÓN ALGUNA.

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN DEBERÁ HALLARSE EN LA OBRA PARA SER MOSTRADA A LOS INSPECTORES Y/O SUPERVISORES, EN CASO CONTRARIO, SE HARÁ ACREEDOR A LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES.

RAZÓN DE FIRMAS

(De la PUBLICACIÓN de la Licencia de Fraccionamiento de la 1ra. Prórroga de autorización de distribución de áreas para el desarrollo habitacional medio residencial de tipo vertical denominado “Prime” (anteriormente denominado “Prime Towers”), que contempla la construcción de 32 departamentos en régimen de propiedad en condominio, ubicado lateral sur Recta Puebla-Cholula y/o Ruta Quetzalcóatl Número 2808, Ex Hacienda Santa Teresa del Municipio de San Andrés Cholula; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el lunes 1 de abril de 2019, Número 1, Cuarta Sección, Tomo DXXVIII).

San Andrés Cholula, Pue., a 8 de noviembre de 2018. El Secretario de Desarrollo Urbano Sustentable. CED. PROF. 3798551. **ARQ. MOISÉS COYOTL CUAYA.** Rúbrica. El Director de Sustentabilidad y Gestión Urbana. CED. PROF. 5310167. **ARQ. AUGUSTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.** Rúbrica.