



**2022CO-1127**

**CONSTANCIA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

CONSTANCIA

21 9 22

FECHA DE INGRESO

**DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR LEGAL**

NOMBRE **GALVEZ ROMERO JOSE MANUEL** PROPIETARIO  OTRO   
 COLONIA **PUERTECITO DE LA VIRGEN** CALLE **EJIDO NORTE** LOCALIDAD **SAN FRANCISCO DE LOS ROMO**  
 CUENTA CATASTRAL No. \_\_\_\_\_

**UBICACIÓN Y DATOS DEL PREDIO** ESCRITURAS  LIBERTAD DE GRAVAMEN  PAGO DE PREDIAL

CALLE **PARCELA 436 ZAP1/1** URBANIZACIÓN \_\_\_\_\_ NÚM **S/N**  
 COLONIA **PROLONGACION CONSTITUCION**  
 MANZANA **U** LOTE **0** CP \_\_\_\_\_  
 LOCALIDAD **SAN FRANCISCO DE LOS ROMO** CLAVE CATASTRAL **11-045-01-0024-026-000**  
 USO O DESTINO DEL SUELO ACTUAL \_\_\_\_\_  
 USO O DESTINO DEL SUELO SOLICITADO **AGRICOLA**

URBANIZACIÓN  
 AGUA   
 DRENAJE   
 ELECTRIFICACIÓN   
 GUARNICIÓN   
 BANQUETA   
 PAVIMENTO

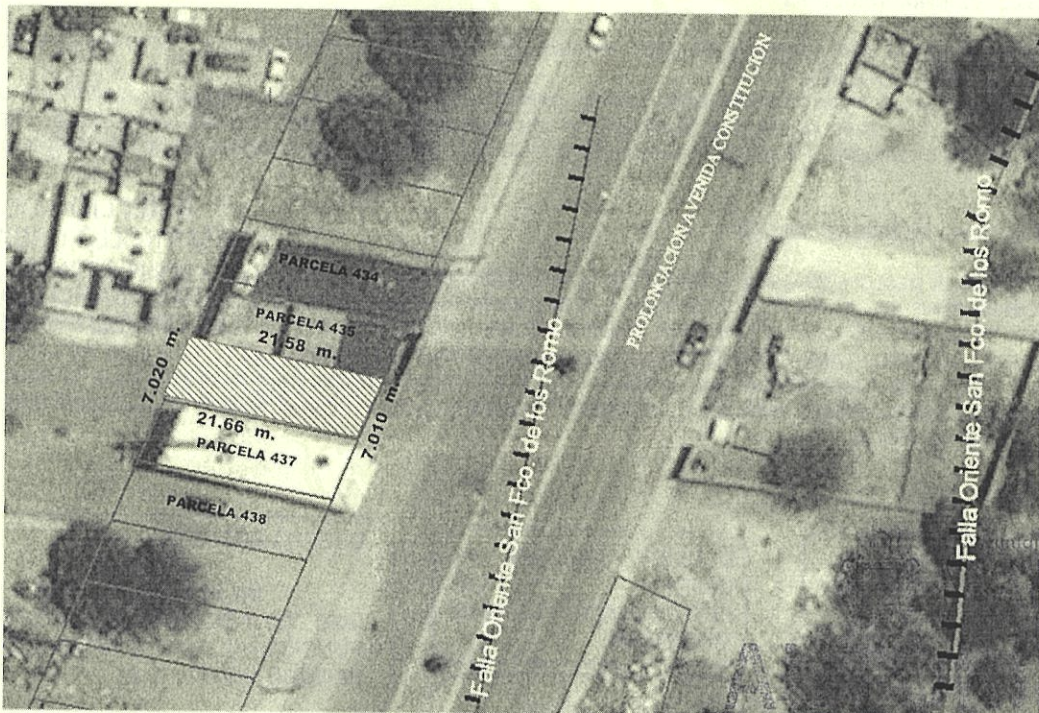
**USO O DESTINO DEL SUELO AUTORIZADO** **HABITACIONAL**

USO O DESTINO DEL SUELO AUTORIZADO **HABITACIONAL**  
 PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE OBTIENE **PDU Puertecito de la Virgen 2015-2035**  
 (EN CASO DE CAMBIO DE USO O DESTINO DEL SUELO, AGREGAR LA FECHA DE AUTORIZACIÓN)

FIRMA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR LEGAL

*Alejandra Galvez P.*

**LUGAR PARA CROQUIS**



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

NOTA: DE REQUERIR, UTILICE EL CROQUIS EN ANEXO, SE DEBERÁ PRESENTAR A ESCALA CON ACOTACIONES EN CENTÍMETROS DIBUJO A TINTA, IDENTIFICANDO LAS CALLES QUE LIMITAN LA MANZANA DONDE SE UBICA EL PREDIO

**MEDIDAS DEL PREDIO**

FRENTE **7.01 m. Prol. Ave. Constitución** COSTADO DERECHO **21.58 m. límite**  
 FONDO **7.02 m. límite** COSTADO IZQUIERDO **21.66 m. límite**  
 DISTANCIA A UNA ESQUINA \_\_\_\_\_ SUPERFICIE TOTAL **147.47 m2.**

ALTURA \_\_\_\_\_ NIVELES \_\_\_\_\_  
 DENSIDAD DE POBLACIÓN \_\_\_\_\_  
 COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) \_\_\_\_\_  
 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) \_\_\_\_\_

**OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

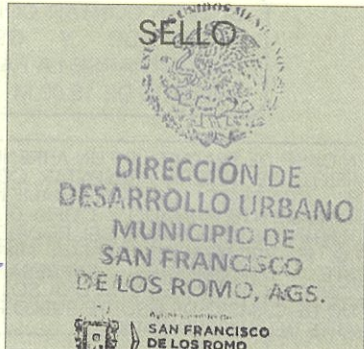
CONTINUAN OBSERVACIONES AL REVERSO

Con Base al Programa de Desarrollo Urbano Puertecito de la Virgen 2015-2035, Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de Junio e Inscrito en el Registro público de la Propiedad el 15 de junio de 2016, señala en el **PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA** que el predio se encuentra en la SEGUNDA ETAPA DE CRECIMIENTO PARA **USO DE SUELO HABITACIONAL Y COMERCIAL**.

**ARTICULO 122** DEL Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes señala: "Los programas serán obligatorios para los particulares y para las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que realices en el estado ..."

**ARTICULO 134** "Serán nulas de pleno derecho las Constancias o Informes Municipales de Compatibilidad Urbanística que expidan los Ayuntamientos en contravención a lo establecido en este Código y en los programas aplicables"

EN BASE A LOS PROGRAMAS APLICABLES: VII, VII, IX, XI, XII, XIII, XIV, XVI Y XVII, DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, Y AQUELLOS APLICABLES DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO.



ELABORA  
**M.D.U. MARIA ELENA MARTINEZ GABRAL**  
JEFE DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

REVISÓ  
**RO. ROSARIO TAPIA MARTÍNEZ**  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

FECHA DE AUTORIZACIÓN  
**10 OCT. 2022**  
DÍA MES AÑO

ESTE DOCUMENTO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE TRES AÑOS A PARTIR DE SU FECHA DE AUTORIZACIÓN. LA CONSTANCIA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD NO CONSTITUYE APEO Y DESLINDE RESPECTO DEL INMUEBLE NI ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL MISMO. ESTE DOCUMENTO NO SERÁ VÁLIDO DE PRESENTAR TACHADURAS O ENMENDADURAS. LOS RECUADROS SOMBRADOS SON DE USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCIÓN. EL PRESENTE DICTAMEN MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA OBEDECE A LAS DISPOSICIONES SEÑALADAS EN EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES EN SU TÍTULO III SECC. IV, DEMÁS ARTÍCULOS APLICABLES 1(OTRO) 01 APODERADO LEGAL 02 ARRENDATARIO



**CONSTANCIA MUNICIPAL DE  
COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**



OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA (CONTINUACIÓN)

FECHA DE INGRESO

**10 OCT. 2022**

- LA LEY AGRARIA EN SU ARTÍCULO 87 SEÑALA LO SIGUIENTE: CUANDO LOS TERRENOS DE UN EJIDO SE ENCUENTREN UBICADOS EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN EJIDAL PODRÁN BENEFICIARSE DE LA URBANIZACIÓN DE SUS TIERRAS, EN TODO CASO LA INCORPORACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES AL DESARROLLO URBANO, DEBERÁ SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL PUERTECITO DE LA VIRGEN, LA ZONA CATALOGADA COMO ETAPAS UBICADAS AL NORTE Y SUR DE LA LOCALIDAD DE PUERTECITO DE LA VIRGEN, SE DIVIDE EN TRES ETAPAS DE OCUPACIÓN, LA PARCELA 436 Z4 P1/1 SE ENCUENTRA UBICADA DENTRO DE LA SEGUNDA ETAPA DE CRECIMIENTO.
- LAS ETAPAS DE CRECIMIENTO SE DEBERA OCUPAR DE MANERA ORDENADA INICIANDO POR LA PRIMERA ETAPA Y CONCLUYENDO CON LA TERCERA ETAPA, DEBERÁN OCUPAR CONFORME SE DOTE DE REDES BÁSICAS DE INFRAESTRUCTURA (AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELECTRICA).
- DEBERÁ EXISTIR UN 90% DE LA DOTACIÓN DE ESTA INFRAESTRUCTURA Y UN 40% DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, PARA QUE SE PUEDA OTORGAR EL PERMISO DE OCUPACIÓN DE LA SIGUIENTE ETAPA.

SERVICIOS BASICOS DE INFRAESTRUCTURA

- EN EL PREDIO NO EXISTE RED MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, NO DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO, SOLO EXISTE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- LA INTRODUCCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA (AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y DRENAJE, ENERGÍA ELECTRICA) ASÍ COMO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SON POR CUENTA Y COSTO DEL PROPIETARIO DEL PREDIO, PREVIA AUTORIZACIÓN DEL ORGANISMO OPERADOR DEL AGUA DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, C.F.E. Y DESARROLLO URBANO.

RESTRICCIONES PARA EL DESARROLLO URBANO

- DE ACUERDO CON EL SIFAGG (SISTEMA DE INFORMACIÓN DE FALLAS GEOLÓGICAS Y GRIETAS) FRENTE A LA PARCELA 436 Z4 P 1/1, SE ENCUENTRA MANIFESTADA UNA FALLA GEOLÓGICA QUE SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 18.00 MTS., EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO ESTABLECE UNA RESTRICCIÓN DE 20.00 MTS. POR LO QUE EL PREDIO PODRÍA ESTAR AFECTADO, POR LO TANTO PARA PODER CONSTRUIR DEBERÁ PRESENTAR ESTUDIO GEOLÓGICO Y GEOFÍSICO ASI COMO UN PROYECTO AVALADO POR PERITO RESPONSABLE DE OBRA Y PERITO ESPECIALIZADO EN GEOLOGÍA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, ASÍ COMO EL CÓDIGO MUNICIPAL.

DEBERÁ RESPETAR SECCIÓN DE CALLES EXISTENTES.

DEBERÁ INCLUIR **1** CAJON DE ESTACIONAMIENTO POR **VIVIENDA.**

DEBERÁ RESPETAR: **6.00 MTS. DE ALTURA MÁXIMA** (ART. 24 REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL)

ESTE DOCUMENTO TENDRÁ UNA VIGENCIA DE **TRES AÑOS** A PARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICIÓN.

Para construir deberá presentar:

**PROYECTO**

EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, ESTA CONDICIONADO A LA FACTIBILIDAD Y VISTO BUENO DE ORGOA, ORGANISMO OPERADOR DEL AGUA.

EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA ESTA CONDICIONADO A LA FACTIBILIDAD Y VISTO BUENO DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

SI LA CONSTRUCCIÓN ES MAYOR A 60.00 M2 O MAS DE 18.00 M2 EN PLANTA ALTA REQUIERE DE LA RESPONSIVA DE UN PERITO RESPONSABLE DE OBRA.

QUEDA PROHIBIDO ESTRUCTAMENTE ARROJAR BASURA, DESPERDICIOS, ACEITES, LÍQUIDOS, ACIDOS O CUALQUIER OTRO DESECHO A LAS ALCANTARILLAS (Art. 624 Código Municipal.)

DEBERA CONTAR CON UN DICTAMEN GEOLOGICO Y GEOFISICO POR ENCONTRARSE LA FALLA GEOLOGICA A MENOS DE 15.00 M.

NO PODRÁ DEDICARSE A USOS DIFERENTES A LOS AUTORIZADOS.

EN CASO DE TRATARSE DE UN ARRENDAMIENTO SE DEBERÁ PRESENTAR COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBIDAMENTE FIRMADO Y COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO. EL PROPIETARIO DEBERA FIRMAR ESTE DOCUMENTO EXPRESANDO CONFORMIDAD DE EXISTIR UNA SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO POR PARTE DEL ARRENDATARIO

FIRMA DEL PROPIETARIO

*Alejandra Galvez R.*

FIRMA DEL ARRENDATARIO

Ayuntamiento de  
**SAN FRANCISCO  
DE LOS ROMO**  
2021 • 2024

**10 OCT. 2022**

ELABORA  
**M.D.U. MARIA ELENA  
MARTINEZ CABRAL**

REVISAR

SUBDIRECTOR

ARQ. ROSA MARIA MACIAS  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO  
FECHA DE AUTORIZACIÓN  
DÍA MES AÑO