



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CUERNAVACA, MOR.

DEPENDENCIA: Secretaría de Desarrollo Sustentable
SECCION: Dirección General de Permisos y Licencias
Dirección Municipal de Fraccionamientos
Condominios y Conjuntos Urbanos.
No. DEL OFICIO: SDS/DGPL/DMFCYCU/0509/07/16
EXPEDIENTE: 10640-001/DUS/13-07-16
DELEGACIÓN: PLUTARCO ELÍAS CALLES

"Año del Centenario de la Soberana Convección Revolucionaria en el Estado de Morelos 1916-2016"

Cuernavaca, Mor. a 22 de Julio del 2016

LICENCIA DE USO DEL SUELO

CHALMA 1000 S.A. DE C.V.
P R E S E N T E



En respuesta a la solicitud de Licencia de Uso de Suelo para el proyecto "construcción de 42 departamentos en régimen de condominio", en el predio ubicado sobre Av. Chalma s/n, esq. calle Jacarandas, Col. Adolfo Ruiz Cortines; con una superficie de 10,420.00 m², de acuerdo al plano con cuenta catastral N° 1100-15-061-039; por este conducto me permito informarle lo siguiente:

1. ANTECEDENTES:

Hecha la búsqueda en los archivos de esta Dirección el predio no cuenta con antecedentes de Licencia de Uso del Suelo.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

En un predio con superficie de 10,424.00 m², se pretende llevar a cabo desarrollo del proyecto de "construcción de 42 departamentos, divididos en 3 edificios: A, B y C, en régimen de condominio", bajo la siguiente distribución de áreas:

(Edificios A)

Planta baja con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños, terraza y 1deck (asoleadero), con alberca cada uno. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 1er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, un baño, un sanitario y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 2° nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 3er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 4° nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 5° nivel con los siguientes rubros: Pent House, 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y escalera de caracol.

Planta 6° nivel con los siguientes rubros: Roof Terrace: Área con pergolado, asador, asoleadero, jacuzzi y escalera de caracol.

(Edificios B)

Planta baja con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños, terraza y 1deck (asoleadero), con alberca cada uno. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 1er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, un baño, un sanitario y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 2° nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 3er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 4° nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.

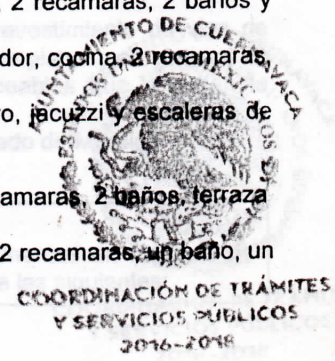
Planta 5° nivel con los siguientes rubros: Pent House, 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y escalera de caracol.

Planta 6° nivel con los siguientes rubros: Roof Terrace: Área con pergolado, asador, asoleadero, jacuzzi y escaleras de caracol.

(Edificios C)

Planta baja con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños, terraza y 1deck (asoleadero), con alberca cada uno. Cubo de escaleras y elevador.

Planta 1er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, un baño, un sanitario y terraza. Cubo de escaleras y elevador.





PRESIDENCIA MUNICIPAL
CUERNAVACA, MOR.

DEPENDENCIA: Secretaría de Desarrollo Sustentable
 SECCION: Dirección General de Permisos y Licencias
Dirección Municipal de Fraccionamientos
Condominios y Conjuntos Urbanos
 No. DEL OFICIO: SDS/DGPL/DMFCYCU/0509/07/16
 EXPEDIENTE: 10640-001/DUS/13-07-16
 DELEGACIÓN: PLUTARCO ELÍAS CALLES

"Año del Centenario de la Soberana Convección Revolucionaria en el Estado de Morelos 1916-2016"

Planta 2º nivel con los siguientes rubros 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.
Planta 3er nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.
Planta 4º nivel con los siguientes rubros: 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y terraza. Cubo de escaleras y elevador.
Planta 5º nivel con los siguientes rubros: Pent House, 2 departamentos con: Acceso, sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 2 baños y escalera de caracol.
Planta 6º nivel con los siguientes rubros: Roof Terrace: Área con pergolado, asador, asoleadero, jacuzzi y escaleras de caracol.
Planta de conjunto: Indica alberca, asoleadero, área de mesas, bodega y núcleo de sanitarios, caseta de acceso área de acceso vehicular, estacionamiento con capacidad para 100 vehículos y área de maniobras al interior del predio.

3. MARCO JURÍDICO NORMATIVO:

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 4736 de fecha 26 de agosto del 2009. Artículos 4 Fracción XXIII y XXXIII, 5 fracción III inciso c, 8 fracciones I, IV, XI, 48, 50, 71 fracciones II inciso e y IV, 75, 128, 129, 130, 131, 143, 145, 148, 156 Fracción IV, 158, 173, 174, 177 Fracción I, 178 Fracción I y 182; Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en Materia de Ordenamiento Territorial, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 4877 de fecha 11 de marzo del 2011. Artículos 8 Fracción I, 12 Fracción II, 23 Fracción III, 24 Fracción f, 26 Fracción I, VII, VIII y IX, 28 Fracción III y 57; Reglamento del Título Séptimo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, artículos 1, 10, 17, 20, 21, 22, 36, 39, 40 y 41; Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 4272 de fecha 13 de agosto del 2003. Artículos 14 y 17; Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Cuernavaca, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", No. 3927 de fecha 15 de Julio de 1998, del Gobierno del Estado de Morelos. Artículos 5, Fracciones XIII y XVI, 36 Fracción II y 38 Fracciones II y VIII; Reglamento de Gobierno y de la Administración Pública Municipal de Cuernavaca, Artículo 147 Fracción II, IV; Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 5157 de fecha 15 de enero del 2014. Capítulo V, artículo 10 y 12; Ley de Atención Integral para Personas con Discapacidad en el Estado de Morelos; publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 4543 de fecha 04 julio del 2007; Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Cuernavaca, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 4478 de fecha 16 de Agosto del año 2006; Reglamento de Construcción del Municipio de Cuernavaca, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" N° 4012 sección segunda, de fecha 03 noviembre del 1999, artículos III Fracción III, IV, 41, 55, 56, 58, 65, 66, 70, 78, 81, 86, 241, 311, 312 y 314; Ley de Ingresos del Municipio de Cuernavaca, Morelos, para el Ejercicio Fiscal del año 2016, artículo 22 y 23.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE:		PROYECTO:
Uso: Corredor Urbano de Usos Mixtos	CUA	construcción de 42 departamentos en régimen de condominio
Densidad de población:	160 hab/ha	159 hab/ha
C.O.S. Coeficiente de Ocupación del Suelo:	0.75 (75%)	1,350.78 m ² (13%)
C.U.S. Coeficiente de Utilización del Suelo:	2.50 (250%)	4,680.78 m ² (45%)
Cajones de estacionamiento:	Habitacional plurifamiliar de 60 a 120 m ² 2 p/vivienda: 100	100 cajones al interior del predio Más área de maniobras

5. OTRAS CONSIDERACIONES:

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Cuernavaca, el predio en cuestión se encuentra en una zona tipificada como Corredor Urbano de Usos Mixtos (CUA), con un entorno habitacional H1, con una densidad neta de población de 160 hab/ha misma que es COMPATIBLE con el proyecto de "construcción de 42 departamentos en régimen de condominio" en el predio de referencia.

Mediante decreto publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha 24 de mayo del 2006, por el que se reforma la Fracción XI del Artículo 36 y se adicionan la Fracción VI al Artículo 63 y la Fracción IX al Artículo 64 de La Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, se establece lo siguiente:

Toda construcción u obra pública o privada que se desarrolle en el Estado y que requiera de revestimiento de vías de comunicación vehicular o peatonal, así como en estacionamientos, plazas, parques, andadores, ciclo pistas y en general de revestimientos al aire libre, deberán realizarse preferentemente con materiales altamente permeables que permitan la filtración del agua al subsuelo para la recarga de los mantos acuíferos.

Es importante cumplir con lo establecido en la Ley Integral para Persona con Discapacidad en el Estado de Morelos.

6. RESOLUCIÓN:

Derivado de lo anterior, la propuesta para desarrollo del proyecto "construcción de 42 departamentos en régimen de condominio", en el predio de referencia es PROCEDENTE -CONDICIONADA, a dar cumplimiento a las siguientes:



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CUERNAVACA, MOR.

DEPENDENCIA: Secretaría de Desarrollo Sustentable
SECCION: Dirección General de Permisos y Licencias
Dirección Municipal de Fraccionamientos
Condominios y Conjuntos Urbanos.
No. DEL OFICIO: SDS/DGPL/DMFCyCU/0509/07/16
EXPEDIENTE: 10640-001/DUS/13-07-16
DELEGACIÓN: PLUTARCO ELÍAS CALLES



“Año del Centenario de la Soberana Convección Revolucionaria en el Estado de Morelos 1916-2016”

7. CONDICIONANTES:

Estatales:

- a) Resolución del Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la CEAMA (Comisión Estatal del Agua y Medio Ambiente) de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado.

Municipales:

Para el trámite de Licencia de Construcción ante la Dirección de Revisión y Autorización de Proyectos, deberá presentar:

- a) Obtener la factibilidad para dotar el servicio de agua potable en calidad y cantidad que garantice el gasto requerido a través del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Cuernavaca (SAPAC).
- b) Dictamen de Estudio de Impacto Vial emitido por la Dirección de Revisión y Autorización de Proyectos dependiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Cuernavaca.
- c) Constancia de No Afectación Arbórea, emitida por la Dirección de Revisión y Autorización de Proyectos.
- d) Memoria de cálculo y proyecto estructural firmado y avalado por un Corresponsable estructural.

Para el trámite ante la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos:

- a) Tramitar la autorización de la “construcción de 42 departamentos, en régimen de condominio” ante la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos

Tramitar oficio de ocupación.

Condicionantes permanentes:

- a) Queda estrictamente prohibido utilizar la vía pública como área de estacionamiento.
- b) El uso de suelo permitido es de “construcción de 42 departamentos en régimen de condominio”. Cualquier desarrollo o proyecto que se pretenda con uso distinto al autorizado, requerirá de su Licencia de Uso de Suelo específica.
- c) Carta de Liberación de la Constancia de no afectación arbórea emitida por la Dirección de Protección Ambiental
- d) Solventar la atención de sus propios servicios.
- e) Incluir las instalaciones necesarias o en su caso la adaptación para garantizar el libre tránsito a personas con discapacidad.
- f) Cualquier otra que se deba de cumplir según el tipo de proyecto.

Queda bajo la más estricta responsabilidad del Ayuntamiento: exigir el cumplimiento de las condicionantes federales, estatales y municipales establecidas en este documento, evaluando y vigilando su cumplimiento de acuerdo al artículo 8 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del estado de Morelos, previo a la emisión de la Licencia de Construcción correspondiente.

8. OBSERVACIONES:

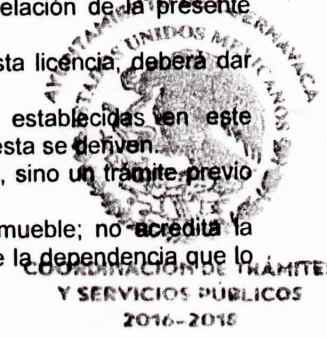
La resolución que incluye este documento se emite con base a la información proporcionada por el interesado, por lo que cualquier violación, alteración a la misma o a este documento, también será motivo para la cancelación de la presente Licencia de Uso de Suelo y de los que de ella se deriven.

En caso de requerir de algún otro tipo de autorización, permiso o documento no mencionado en esta licencia, deberá dar cumplimiento a la obtención del mismo de acuerdo a la normatividad de la instancia que lo solicite.

La falta de cumplimiento a la normatividad, consideraciones, condicionantes y observaciones establecidas en este documento, será motivo para la cancelación de la presente Licencia de Uso de Suelo y de los que de ésta se deriven.

Esta licencia no es una autorización para la realización de ninguna obra de construcción o actividad, sino un trámite previo para la obtención de las licencias y/o autorizaciones correspondientes.

Este documento no constituye una constancia de alineamiento, apeo y deslinde respecto del inmueble; no acredita la propiedad o posesión del mismo, ni certifica el tipo de tenencia, situación que deberá comprobar ante la dependencia que lo solicite.





PRESIDENCIA MUNICIPAL
CUERNAVACA, MOR.

DEPENDENCIA: Secretaría de Desarrollo Sustentable

SECCION: Dirección General de Permisos y Licencias

Dirección Municipal de Fraccionamientos

Condominios y Conjuntos Urbanos.

No. DEL OFICIO: SDS/DGPL/DMFCyCU/0509/07/16

EXPEDIENTE: 10640-001/DUS/13-07-16

DELEGACIÓN: PLUTARCO ELÍAS CALLES



"Año del Centenario de la Soberana Convección Revolucionaria en el Estado de Morelos 1916-2016"

9. VIGENCIA:
ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO TENDRÁ VIGENCIA EN TANTO NO SE MODIFIQUE EL MARCO NORMATIVO QUE LO SUSTENTA, PERO EN NINGÚN CASO ESTA VIGENCIA SERÁ MENOR DE DOS AÑOS.

**Atentamente
Sufragio Efectivo. No Reelección.**

Secretario de Desarrollo Sustentable

**Directora General de Permisos y
Licencias**



Eduardo Molina Avilés

Cinthia Evangelista Santiago

COORDINACIÓN DE TRÁMITES
Y SERVICIOS PÚBLICOS
2016-2018

**Director Municipal de Fraccionamientos
Condominios y Conjuntos Urbanos.**

Javier Rios Enriquez

C.c.p. Cuauhtémoc Blanco Bravo - Presidente Constitucional del Municipio de Cuernavaca
C.c.p. Juan Manuel Serrano Gastelum - Regidor de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, Seguridad Pública y Tránsito
C.c.p. Expediente.
EMA/CES/JRE/ags
2016-2018