

FAC.NO.OOAPAS SDC. 1048/2022

FRACCIONAMIENTO

Morelia, Michoacán a 30 de diciembre del 2022.

C. LEODEGARIO JIMENEZ GAONA  
PROPIETARIO  
CALLE. SILVESTRE GUERRERO No. 46  
COL. CINCO DE DICIEMBRE  
MORELIA, MICHOACAN  
PRESENTE:

En atención al documento ingresado a través del Departamento de Padrón de este Organismo y recibido con fecha 02 de diciembre del 2022; en la que solicita la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, para un conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio **para 144 viviendas unifamiliares en forma horizontal, con un área habitacional vendible de 14,370.20 m<sup>2</sup>, superficie para estacionamiento de 160.40m<sup>2</sup>, caseta de vigilancia de 7.50 m<sup>2</sup>; con un área habitacional aprovechable de 14,538.10 m<sup>2</sup>, cuenta con un área verde de donación municipal de 1,361.63 m<sup>2</sup> y una reserva del propietario de 2,200.03 m<sup>2</sup>, misma que no está incluida en esta autorización. Por lo que, si el desarrollador a futuro pretende modificar o cambiar el sembrado de viviendas, deberá solicitar la modificación de esta factibilidad. Predio ubicado en la calle la ARRIERIA No. 801, DEL ASENTAMIENTO LA ARRIERIA, y que se identifica en las granjas la huerta, que fue terreno de la Ex Hacienda la Huerta, con una superficie de 27,201.00, amparados con la escritura pública número 147, volumen tercero pada ante la fe pública del Lic. Sergio Domingo Araiza Ruiz. Notario Público 69, correspondiente al Municipio y Distrito de Morelia, Michoacán.**

DE ACUERDO AL OFICIO SEDUM-DOU-US-4294/22, EXPEDIENTE 1039/22, DE LA DIRECCION DE ORDEN URBANO, DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DEL 2022.

CONSIDERANDO QUE: el predio de referencia se encuentra ubicado en un área urbana determinada como Equipamiento, sobre Corredor Urbano, por lo que el uso de suelo pretendido es de compactibilidad permitida conforme al programa de Desarrollo Urbano de referencia

Tercero.- Se otorga LICENCIA CONDICIONADA con el uso del suelo habitacional para llevar acabo un conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio, en la totalidad del lote de terreno Tipo Granja, ubicado en el fraccionamiento " Zonas Granjas la Huerta" situado en lo que fue terrenos de la Ex hacienda de san José la Huerta, del Municipio de Morelia, Michoacán, con una superficie de 02-72-01.00 has.

REPORTE TÉCNICO DE RIESGOS

REPORTE DE INSPECCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PREDIO UBICADO EN LA TOTALIDAD DEL LOTE DEL TERRENO TIPO GRANJA, UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO "ZONAS GRANJAS LA HUERTA", SITUADO EN LO QUE FUE TERRENO DE LA EX HACIENDA DE SAN JOSE LA HUERTA PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE MORELIA, MICHOACAN.

Se recomienda realizar un mejoramiento de suelo y seguir las recomendaciones que se indican en el estudio de mecánica de suelo, así como elevar el nivel de piso terminado, respetar el Derecho de vía Federal de las vías férreas, realizar infraestructura hidráulica (bocas de tormenta) para desalojar aguas pluviales.

El predio analizado hasta el día de hoy, no presenta ninguna otra peligrosidad de origen natural o antropogénico que pudiera amenazarlo; lo anterior se verifico mediante visita de campo al lugar referido, como también con la información contenida en el Atlas de Riesgos de la Cd. De Morelia.

Derivado de lo anterior y con fundamento en los artículos 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 123 fracciones II inciso c) de la Constitución Política del Estado libre y soberano del Estado de Michoacán de Ocampo, artículo 1, 9 fracción V, 36 fracciones I, III, IV, V, Y VI, 41, 45, 113, y 119 de la Ley de Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo, Artículos 275 fracción IV, 279 fracciones I, II, III y IV, 299, 300, 349 fracción II, 351 fracciones VII, VIII y X, 372 fracción I, 392 fracciones I, II, III, IV, V, VI, 394 fracciones II y III y 395 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, así como el artículo 60 fracciones I inciso P, Q, S, T, V, W, de la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2022, y que ampara la actividad de este Organismo operador de agua potable alcantarillado y saneamiento de Morelia, y como autoridad en materia de Aguas, Fiscal y en Desarrollo Urbano, se informa al **C. LEODEGARIO JIMENEZ GAONA. EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO. QUE ES POSIBLE OTORGAR LO SOLICITADO EN LA FACTIBILIDAD 1048/2022. CONDICIONADA A QUE PAGUE LOS DERECHOS Y LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

**FAC.NO.OOAPAS SDC. 1048/2022  
FRACCIONAMIENTO**

I.- Efectuar el pago de los derechos que se señalan en el presente documento llamado factibilidad, los cuales son calculados de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 fracciones I, incisos P, Q, S, T, V, W de la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2022, el cual establece las tarifas para el cobro de los servicios que presta el Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia. Michoacán, aprobado por el H. CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO y publicado en el Periódico Oficial del Estado con Número 37 tomo CLXXVI de fecha 31 de diciembre del 2021, los artículos 1, 25 fracción IV, 29 y 32 del Código Fiscal Municipal para el Estado de Michoacán de Ocampo, aunado a ello la información proporcionada en el proyecto que fue presentado en oficialía de partes en la misma fecha de su solicitud. Lo cual se desglosa de la siguiente forma:

<b>CUOTAS POR INCORPORACIÓN: ARTÍCULO 60 fracción I inciso Q</b>						
Por agua potable:	15,899.73	m2	x	\$16.14	m2.....	\$256,621.64
Por alcantarillado sanitario	15,899.73	m2	x	\$9.13	m2.....	\$145,164.53
<b>SUBTOTAL DE INCORPORACIÓN.....</b>						<b>\$401,786.18</b>
<b>CUOTAS POR USO DE OBRAS DE CABEZA: ARTÍCULOS 60 fracción I inciso S y T.</b>						
Agua potable	dotación	0.9255	L/s	x	\$971,462.50	\$899,088.54
Saneamiento	dotación	0.7404	L/s	x	\$764,635.00	\$566,135.75
<b>SUBTOTAL CUOTAS DE USO OBRAS DE CABEZA.....</b>						<b>\$1,465,224.30</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA EQUIPO DE BOMBEO</b>						<b>\$300,000.00</b>
<b>SUBTOTAL</b>						<b>\$2,167,010.47</b>
<b>16 % IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</b>						<b>\$346,721.68</b>
<b>TOTAL.....</b>						<b>\$2,513,732.15</b>
( DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 15/100 M.N)						

II.- En acuerdo con los dictámenes que fueron emitidos por la Subdirección de Distribución mediante sus Departamentos de Estudios y Proyectos, Distribución, y Departamento de Alcantarillado, deberá de sujetarse a lo siguiente:

A). - **PUNTOS DE CONEXIÓN AGUA POTABLE:** El propietario y / o fraccionador, deberá depositar la cantidad de \$300,000.00 para equipo de bombeo complementario (cárcamo de mintzita), así como presentar los proyectos ejecutivos de las obras de conducción y distribución, apegados a las normas y especificaciones del Ooapas para su revisión y en su caso aprobación. deberá realizar la construcción de la línea de conducción en diámetro y material de acuerdo a cálculo, este será en periférico paseo de la república y el cruce del dren barajas, a un costado de la unidad deportiva Cuauhtémoc cárdenas, derivando de la línea de conducción de 16" en acero hasta llegar al punto de descarga del tanque elevado del desarrollo el cual deberá estar automatizado para nivel máximo y mínimo, deberá instalar válvulas de control equipadas, las cuales se le proporcionara las especificaciones mínimas requeridas. el área del tanque elevado deberá circular el perímetro con mampostería y muro de tabique, portón y concertina para proteger las instalaciones. Deberá de considerar la construcción de cisternas para cada vivienda con una capacidad igual al volumen necesario para abastecerse tres días para contingencias. lo anterior deberá ser cumplido dentro de los 6 meses posteriores a la emisión de la factibilidad.

B). - PUNTOS DE CONEXIÓN ALCANTARILLADO SANITARIO: Será en el pozo de visita existente perteneciente al colector de alcantarillado sanitario ubicado en la margen derecha del Dren Barajas con las siguientes coordenadas, (Lat. 19°40'29.374"N y Long. 101°14'8.476"O) considerando para la interconexión del conjunto habitacional hacia la red sanitaria la construcción de red y pozos de visita de acuerdo a las especificaciones y normas vigentes. Considerando tubería de PVC sanitaria serie 25, polietileno de alta densidad u otra de calidad similar, los diámetros de la infraestructura sanitaria serán los que resulten del cálculo hidráulico y apruebe el departamento de estudios y proyectos.

C).- PUNTOS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL: Deberá de contar con un sistema de aprovechamiento de agua pluvial para las áreas verdes y el excedente deberá de ser canalizado por medio de tubería hacia el Dren Barajas mediante la construcción de un lavadero a 45° a favor del flujo y aleros, con las siguientes coordenadas, ( Lat. 19°40'29.55" N ; Long 101° 14' 8.66" O) Considerando tubería de polietileno de alta densidad u otra de calidad similar, los diámetros de la infraestructura pluvial serán los que resulten del cálculo hidráulico y apruebe el departamento de estudios y proyectos.

D). - EL FRACCIONADOR Y / O PROPIETARIO: deberá dejar instaladas las tomas, el cuadro de toma, el Kit registro de PP\_L para medidor de media con llave en banquetta (caja de registro para empotrar el medidor) y el aparato medidor de cada vivienda, departamento o área comercial señalados en el proyecto de lotificación de acuerdo a las normas, características, y especificaciones que señale el Organismo Operador; al momento de autorizar los proyectos ejecutivos de obras.

En virtud de que esta factibilidad se otorga como positiva, el solicitante previa visita de campo en conjunto, deberá presentar los proyectos ejecutivos de las obras de colectores sanitarios y pluviales, apegados a las normas y especificaciones del OOAPAS, para su revisión y en su caso aprobación. El solicitante no podrá iniciar la ejecución de las obras de alcantarillado pluvial y sanitario sin contar con la autorización de los proyectos ejecutivos por parte del ORGANISMO OPERADOR.

III.- Presentar para su aprobación los proyectos del sistema de distribución y suministro de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento de aguas residuales, así como alcantarillado pluvial, así como los proyectos adicionales que pudiera requerir el desarrollo, para lo que deberá de cumplir con los anexos que se derivan de los dictámenes emitidos por la subdirección de distribución.

Lo anterior sírvase como base para que una vez cumplidos con todos y cada uno de los puntos de conexión el organismo le preste los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, lo que debe de ser puntualmente realizado de acuerdo a los proyectos autorizados por este Organismo.

FAC.NO.OOAPAS SDC. 1048/2022  
FRACCIONAMIENTO

SE NOTIFICA al interesado que los tramites de servidumbres de paso para los colectores sanitarios y pluviales, las líneas de conducción, distribución de agua potable y sanitaria, y los cruces de zonas federales, son tramites que corren por su cuenta, además que deberán ser indicados en los proyectos ejecutivos a presentarse para su revisión y aprobación. Que la infraestructura con la que cuente su proyecto y que deba de ser administrada y operada por el Organismo, se deberá de escriturar a favor del mismo, no debiéndose escriturar como áreas verdes y/o de donación al gobierno del Estado o Municipal.

El presente documento no constituye el permiso definitivo al desarrollo si no se da cumplimiento puntal a los requisitos o a los puntos señalados en el mismo, y no incluye la contratación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, que de acuerdo a lo señala en el artículo 339 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, deberá ser cubierto por el desarrollador, una vez que se haya concluido la etapa de Entrega - Recepción.

En caso de existir una reducción en su proyecto de lotificación o construcción final de lo que usted solicita y este documento refiere, se realizará el ajuste en los rubros que correspondan, sin que ello genere la obligación de devolución de los importes pagados al Organismo en demasía o potencialidad, dado que ello no sería imputable al Organismo Operador, circunstancia que acepta expresamente como desarrollador habitacional, al firmar de conformidad la recepción de la presente factibilidad, aceptando igualmente, que renuncia de manera voluntaria a cualquier reclamación económica de devolución por las vías administrativas y/o jurisdiccionales, lo mismo en caso que la fuente de abastecimiento no dé el flujo requerido o incluso fuera inexistente, de tal manera que ello no generará la obligación de devolución de los importes pagados al Organismo en demasía o potencialidad, y además, tampoco podrán ser transmitidos los derechos y pagos amparados por esta factibilidad, para otros desarrollos habitacionales o comerciales del solicitante o de tercera persona ya sea física o moral.

**VIGENCIA:**

1. Los puntos de conexión señalados en el presente documento tienen una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de la emisión del mismo.
2. El importe calculado sobre los derechos señalados tendrá como vigencia el ejercicio fiscal que corresponda a la anualidad en que se solicitó, lo cual es determinado en la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia del presente ejercicio fiscal.


**COMPETENCIA:**

El contenido de este documento se fundamenta en el artículo 39 fracción XIX y XXX del Reglamento Interior del Organismo Operador de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Morelia, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 18 de julio del año 2011 y demás normatividad aplicable.

**ATENTAMENTE**



**ING. OSWALDO RODRIGUEZ GUTIÉRREZ**  
**DIRECTOR GENERAL**



C.c.p. Ing. Francisco Servín Barriga. - subdirector de Distribución.  
C.c.p C P J. Trinidad Ferreira Almanza. - subdirector Comercial.  
C.c.p. Lic. Manuel Gómez Vargas. - jefe del departamento de Padrón.  
C.c.p. Expediente  
C.c.p. Minutario