

moreliabrilla

Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Oficio Número: SEDUM/DOU/FRACC/1015/2023
No. de expediente: 1039/22

Asunto: Visto Bueno de Vialidad y Lotificación

Morelia, Michoacán; 07 de julio del año 2023.

C. ING. CARLOS EDUARDO GARZA HERRERA
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA
"CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V.
"FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO B" del Fideicomiso F/10070
P R E S E N T E .-

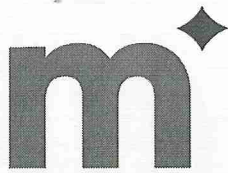
Visto para resolver el expediente número **1039/22**, integrado con motivo de la **Autorización del Visto Bueno al Proyecto de Vialidad y Lotificación** para el establecimiento de un **Conjunto Habitacional, tipo Interés Social, denominado extraoficialmente "VERONESA" para 144 viviendas, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y locales comerciales para venta de productos perecederos y no perecederos**, en una extensión superficial de **27,196.23 m²**, ubicado en la totalidad del lote de Terreno Tipo Granja, ubicado en el fraccionamiento "Zonas Granjas la Huerta", situado en lo que fueron terrenos de la ex Hacienda de San José la Huerta, Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.

C O N S I D E R A N D O :

1º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" del Fideicomiso F/10070, propietario del predio motivo del Desarrollo, solicitó a la **Dirección de Orden Urbano**, la **Autorización del Visto Bueno al Proyecto de Vialidad y Lotificación** para el establecimiento de un **Conjunto Habitacional, tipo Interés Social, denominado extraoficialmente "VERONESA" para 144 viviendas, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y locales comerciales para venta de productos perecederos y no perecederos**, en una extensión superficial de **27,196.23 m²**, ubicado en la totalidad del lote de Terreno Tipo Granja, ubicado en el fraccionamiento "Zonas Granjas la Huerta", situado en lo que fueron terrenos de la ex Hacienda de San José la Huerta, Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.

2º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., acreditó la propiedad del predio motivo del Desarrollo, mediante copia simple de la **escritura pública número 4910** de fecha 27 de abril del año 2023, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, bajo el **registro número 0018, tomo 0017695**, de fecha 25 de mayo del año de 2023, de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, **mediante la cual se protocolizó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, Numero F/10070**; que celebran el C. Leodegario Jiménez Gaona, en lo sucesivo "**FIDEICOMITENTE A**" y/o "**FIDEICOMISARIO A**", en segunda parte la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., representada por su Presidente del Consejo de Administración y representante legal, el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en lo sucesivo "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" y como una tercera parte, la institución Fiduciaria, "**BANCO MONEX**" S.A., Institución de Banca Múltiple, **Monex Grupo Financiero**, en lo sucesivo "**FIDUCIARIO**", representado por su delegada fiduciaria, la C. Lic. Alejandra Pérez Cortez; y por una cuarta parte en su carácter de "**DEPOSITARIO**", la sociedad mercantil "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V.; **con una superficie registrada de: 02-72-01.00 has.**

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720



morelia
brilla

Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Oficio Número: SEDUM/DOU/FRACC/1015/2023
No. de expediente: 1039/22

Asunto: Visto Bueno de Vialidad y Lotificación

3º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración de la empresa **"CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V.**, acredita su legal existencia mediante **escritura pública** número **4047** de fecha 31 de julio del año 2014, mediante la cual se protocoliza el acta constitutiva de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, pasada ante la fe del C. Lic. José Miguel Medina González, Notario Público número 150 en el Estado, con ejercicio y residencia en esta Ciudad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, bajo el **folio mercantil electrónico número 22147*1**, de fecha 12 de agosto del año 2014.

4º.- Que la **Dirección de Orden Urbano**, dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, mediante oficio número SEDUM-DOU-US-4294/22, de fecha 28 de noviembre del año 2022, expidió **Licencia Condicionada, con Uso de Suelo Habitacional**, para un **Conjunto Habitacional, tipo Interés Social, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y locales comerciales para venta de productos perecederos y no perecederos**, en una extensión superficial de **02-72-01.00 has.**, ubicado en la totalidad del lote de Terreno Tipo Granja, ubicado en el fraccionamiento "Zonas Granjas la Huerta", situado en lo que fueron terrenos de la ex Hacienda de San José la Huerta, Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.

5º.- Que la **Secretaría de Medio Ambiente de Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo**, mediante oficio número SECMA-OS-404/2023-1 de fecha 27 de abril del año 2023, relativo al expediente número SECMA-DRA-DIRA-EIA-FR-07-2023, autorizó de manera condicionada la **Manifestación de Impacto Ambiental** para la construcción, operación y la ejecución de las obras y realización de las actividades inherentes al proyecto para el establecimiento, construcción y operación de un **Conjunto Habitacional, Tipo Interés Social, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominado extraoficialmente "GRANJAS LA HUERTA"**, en el predio motivo de la presente Autorización.

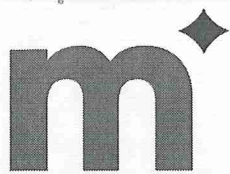
6º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa **"CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V.**, **"FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO B" del Fideicomiso F/10070**, propietario del predio motivo del Desarrollo presentó levantamiento topográfico, del predio motivo de la presente autorización, con una superficie de **27,201.00 m²**.

7º.- Que según **Certificado de Medición y Deslinde Catastral**, con número de oficio: DVT 21/02/2023, de fecha 14 de abril del año 2023, con número de expediente: 06/2023, con un plano de fecha 11 de abril del año 2023, expedidos por la **Dirección de Catastro** dependiente del **Instituto Registral y Catastral** del Estado de Michoacán de Ocampo, del predio motivo del Desarrollo, resultó una superficie analítica de: **27,196.23 m²**.

8º.- Que la **Comisión Federal de Electricidad**, mediante oficio número DPC-1103/2022 de fecha 14 de diciembre del año 2022, otorgó la factibilidad positiva para dotar el servicio de energía eléctrica, **para el predio motivo del Desarrollo**, para la construcción de un Conjunto Habitacional, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual consta de 144 viviendas y caseta, en una superficie de 27,201.11 m²

9º.- Que el (OOAPAS) **Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia**, mediante oficio número FAC.NO.OOAPAS.SDC.1048/2022 de fecha 30 de diciembre del año 2022, otorgó la factibilidad positiva para dotar de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, **para 144 viviendas**.

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720



moreliabrilla

Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Oficio Número: SEDUM/DOU/FRACC/1015/2023
No. de expediente: 1039/22

Asunto: Visto Bueno de Vialidad y Lotificación

10º.- Que el **Organismo Operador de Agua potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia**, mediante oficio número OOAPAS.D.E.P.0105.2023 de fecha 01 de junio del año 2023, **Aprobó el proyecto de Rasantes**, para el predio motivo de la presente Autorización.

11º.- Que la **Dirección de Patrimonio Municipal**, mediante el oficio número 1726/2023 de fecha 16 de junio del año 2023, **otorgó el Visto Bueno** sobre la ubicación y aprovechamiento del **área verde municipal con una superficie de 1,401.79 m² y una superficie 1,382.70 m² para lo correspondiente al área de donación municipal**, del Desarrollo en referencia; de acuerdo a lo plasmado en su propuesta del proyecto de Vialidad y Lotificación, condicionando a su escrituración a favor del municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, así como al cercado perimetral, con malla ciclónica del área verde municipal.

12º.- Que la **Coordinación Municipal de Protección Civil de este H. Ayuntamiento de Morelia**, mediante oficio número P.C.B.M/390/2022, con reporte técnico número AER_RT#299_22, de fecha 02 de diciembre del año 2022, emitió **valoración de las condiciones de riesgo del predio** en referencia, condicionado.

13º.- Que la **Dirección de Orden Urbano**, dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, mediante oficio número SEDUM/DDU/US/135/2023 de fecha 17 de enero del año 2023, **otorgó el Visto Bueno a los Estudios de Impacto Urbano y Análisis de Impacto Vial**, para el desarrollo motivo de la presente autorización, **condicionado**.

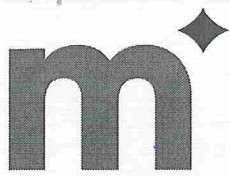
14º.- Que la **Dirección de Medio Ambiente**, dependiente de la **Secretaría de Agricultura, Desarrollo Rural y Medio Ambiente**, mediante oficio número DMA/3182/2023 de fecha 30 de mayo del año 2023, emitió de manera Condicionada el **Dictamen de Sustentabilidad Ambiental**, referente únicamente a las actividades relacionadas con la **donación, diseño, mantenimiento de las áreas verdes**, del desarrollo motivo de la presente autorización; así mismo emitió **Dictamen Técnico Positivo, para el derribo de 137 árboles** que se encuentran en el predio.

15º.- Que la **Dirección de Movilidad Sustentable**, dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, mediante oficio número SEDUM/DMS/0125/2023, de fecha 15 de febrero del año 2023 y (2) dos planos sellados del proyecto de vialidad y lotificación, otorgó el **Visto Bueno para el Diseño de Infraestructura para la Movilidad Activa**, para el desarrollo motivo de la presente autorización.

16º.- Que la **Dirección de Movilidad Sustentable**, dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, mediante oficio número SEDUM/DMS/0508/2023, de fecha 03 de julio del año 2023 y (2) dos planos sellados del proyecto de vialidad y lotificación, otorgó la **Rectificación al Visto Bueno para el Diseño de Infraestructura para la Movilidad Activa**, para el desarrollo motivo de la presente autorización.

17º.- Que el **Centro SCT Michoacán**, dependiente de la **Secretaría de Comunicaciones y Transportes**, mediante oficio número SCT.615.211.-005/2023 de fecha 5 de enero del año 2023, estableció que el predio motivo del desarrollo colinda con la línea "N" del ferrocarril, entre los kilómetros N-376+790.60 al N-376+915.65, con un derecho de vía de 12.50 metros, medidos a partir del centro de la vía principal, y es propiedad del Gobierno Federal, resguardado a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720



moreliabrilla

Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Oficio Número: SEDUM/DOU/FRACC/1015/2023
No. de expediente: 1039/22

Asunto: Visto Bueno de Vialidad y Lotificación

18º.- Que la (CONAGUA) **Comisión Nacional del Agua** dependiente de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal**, mediante oficio número BOO.915.04.-471/2022, de fecha 22 de diciembre del año 2022, estableció que el predio motivo del Desarrollo, colinda en su lado poniente con el "Dren Ciénega Grande" también conocido como "Dren Barajas", con un ancho de cubeta, mayor a 10.00 (diez) metros en el tramo de interés, por lo que le corresponden **fajas de zona de protección de 10.00 (diez) metros de ancho, medidos horizontalmente, a partir de los hombros internos, en ambas márgenes**; formado parte de los bienes nacionales.

19º.- Que el **C. Luis Mario Villa González**, en cuanto Apoderado legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" del Fideicomiso F/10070, propietario del predio motivo del Desarrollo, designó al **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, como (**DRO**) Director Responsable de Obra y (**DRODU**) Director Responsable de Obras de Urbanización del Desarrollo motivo de la presente Autorización, el cual se encuentra registrado ante los Padrones de esta **Dirección de Orden Urbano** dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, con número de registros: **1137 y 005**, respectivamente.

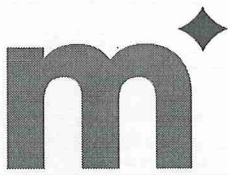
20º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" del Fideicomiso F/10070, propietario del predio motivo del Desarrollo, presentó copia simple del recibo expedido por la **Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Morelia**, mediante el cual acredita estar al corriente en el pago del **Impuesto Predial**, con número 9612443 con número de referencia 299 de fecha 24 de enero del año 2023, con cuenta predial número **101-1-310129**.

21º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" del Fideicomiso F/10070, propietario del predio motivo del Desarrollo, acreditó con el recibo número 9834537 y número de referencia 74, de fecha 28 de junio del año 2023, expedido por la **Tesorería Municipal de Morelia** los **pagos por derechos urbanísticos** previstos por la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2023, por los conceptos de: **Revisión de anteproyecto y proyecto para desarrollos o desarrollos en condominio y Autorización de Visto Bueno de Vialidad y Lotificación de Desarrollo y Desarrollos en condominio, por la cantidad total de \$16,297.00 (Dieciséis Mil, Doscientos Noventa y Siete Pesos 00/100 M.N.)**.

22º.- Que el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "**CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO**" S.A.P.I. de C.V., "**FIDEICOMITENTE B**" y/o "**FIDEICOMISARIO B**" del Fideicomiso F/10070, propietario del predio motivo del Desarrollo, justificó técnica y jurídicamente la petición que manifiestan en su solicitud.

Expuesto lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2 fracciones VII y VIII, 4 fracciones XXIII y XXIV, 5, 6, 7, 8 fracción III, 10, 14 fracciones XV, XVI, XXVIII, XXIX y XXXII, 147, 152, 273, 274 fracciones IX, X, XI, XV, XVI, XIX, XXII, XXVII, XXXI, XXXIII, XXXIV y XLIII, 275 fracciones II, III y IV, 276 fracciones II y III, 277 fracción X, 289, 290 fracción I inciso c, 291, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 311, 313, 316, 329 fracción VII, 332, 333, 337, 343, 344 fracción II, 346, 349, 354, 357, 358, 359, 361, 363,

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720



morelia
brilla

Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Oficio Número: SEDUM/DOU/FRACC/1015/2023
No. de expediente: 1039/22

Asunto: Visto Bueno de Vialidad y Lotificación

364, 367, 368, 370, 376, 392 fracción I, 400 y demás relativos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; artículo 44 fracción VII inciso C, del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del estado de Michoacán de Ocampo, de fecha 08 de noviembre del año 2021, artículos 1º, 5º, 14, 15, 16, 101, 102 fracciones I, II, XIX, XX y XXXII, 103 fracción III, 106 fracciones I, II, III, VII y XXI, y demás relativos del Reglamento de Organización de la Administración Pública del Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del estado de Michoacán de Ocampo, de fecha 01 de septiembre del año 2022; me permito expedir la siguiente:

R E S O L U C I Ó N :

PRIMERO.- Queda plenamente probada la competencia de esta Dirección de Orden Urbano.

SEGUNDO.- Es de Autorizarse y se Autoriza el Visto Bueno al Proyecto de Vialidad y Lotificación para el establecimiento y desarrollo de un **Conjunto Habitacional, tipo Interés Social, denominado extraoficialmente "VERONESA" para 144 viviendas, bajo el Régimen de Propiedad en Condominio y locales comerciales para venta de productos perecederos y no perecederos**, en una extensión superficial de **27,196.23 m²**, ubicado en la totalidad del lote de Terreno Tipo Granja, ubicado en el fraccionamiento "Zonas Granjas la Huerta", situado en lo que fueron terrenos de la ex Hacienda de San José la Huerta, Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo; propiedad del **Fideicomiso F/10070** representado por el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa **"CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V., "FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO B"**; según se acredita mediante la **escritura pública número 4910**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, bajo el **registro número 0018, tomo 0017695**, de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, **con una superficie registrada de: 02-72-01.00 has.**; el cual se llevará a cabo de conformidad con los proyectos que con esta fecha se sellan y se firman por esta Dependencia, así lo acordó el **C. M.D.A. Pedro Núñez González**, en cuanto a **Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad**.

TERCERO.- Que el **Fideicomiso F/10070** representado por el **C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa **"CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V., "FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO B"**; propietario del predio motivo del Desarrollo, **previo a obtener la Autorización Definitiva del Desarrollo**, motivo de la presente Autorización, **deberá entregar a esta Dirección de Orden Urbano**, los requerimientos técnicos establecidos en los **Artículos 297, 329, 334, 335, 351, 354, 357, 358, 360, 366, 385** y demás relativos del **Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo**, además de lo siguiente:

a) Comprobante del **Pago de la Factibilidad** de servicios, otorgada por el Organismo Operador de Agua potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia.

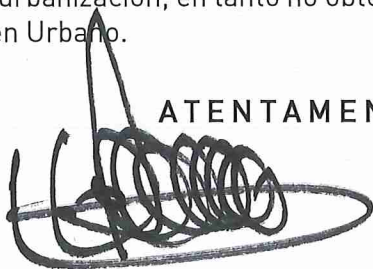
CUARTO.- Queda **prohibido cerrar las vialidades públicas**, así como realizar acciones tendientes a evitar la continuidad que deberán tener las vías públicas; lo anterior con fundamento en el Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo del año 2005, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo de fecha 10 de junio del año 2005.

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720

QUINTO.- Que el Fideicomiso F/10070 representado por el C. Ing. Carlos Eduardo Garza Herrera, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y Representante legal de la empresa "CONSTRUCTORA HYG DEL BAJÍO" S.A.P.I. de C.V., "FIDEICOMITENTE B" y/o "FIDEICOMISARIO B"; propietario del predio motivo del Desarrollo, deberán en un término máximo de **180 días naturales** contados a partir de la fecha del oficio de la presente autorización del Visto Bueno de Vialidad y Lotificación, presentar ante esta Dependencia, todos los documentos que se le hayan indicado en el oficio por el que se le concede; la propia autoridad otorgante podrá determinar su caducidad, **de conformidad con lo establecido en el artículo 456 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.**

SEXTO.- El presente documento **NO LES AUTORIZA A REALIZAR PROMESAS DE COMPRAVENTA**, inicio o insinuación de realizar obra de urbanización, en tanto no obtenga la Autorización Definitiva del desarrollo, por parte de esta Dirección de Orden Urbano.

ATENTAMENTE



M.D.A. PEDRO NÚÑEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD

C.c.p.

- Arq. Edgard Daniel Loaiza Urueta.- Director de Orden Urbano.- Edificio.
- M.D.G.E. Mayra Ivette López Ortega. Jefa del Depto. de Fraccionamiento y Nomenclatura. - Edificio.
- Despacho del Director.-
- Archivo y Minutario
- Oficialía de Partes.- En atención al Folios 01982, 01408, 01241, 0510 y 0458.

PNG*EDLU*MILO*jcup*

H. Ayuntamiento de Morelia
Cto. Mintzita #470
Col. Manantiales
C.P. 58188
Morelia, Michoacán
T. 443 322 0720