

**C. PRESIDENTE MUNICIPAL  
CC. REGIDORES INTEGRANTES DEL PLENO  
C. SECRETARIO GENERAL  
C. JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO  
TODOS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE  
TEPATITLAN DE MORELOS, JALISCO.  
P R E S E N T E S**

**Asunto:** Se solicita autorización Proyecto de Integración Urbana "Hacienda Los Huenchos".

**SERGIO Y JOSE MANUEL DE APELLIDOS PEREZ LOZA**, mexicanos, mayores de edad, Albacea Provisional y representante de los derechos de propiedad del predio materia de la presente promoción el primero de los suscritos y Director Responsable y Promotor Inmobiliario de la acción urbanística denominada "Hacienda Los Huenchos" el segundo de los comparecientes, señalando como autorizados para recibir las autorizaciones y notificaciones que se emitan por parte del Ayuntamiento a los abogados y urbanista Lics. Javier Antonio Razo Carrillo, Adriana Dinora Lara Mendoza, María Luisa Jáuregui López y Luis Gerardo Figueroa Partida, con el debido respeto comparecemos para,

**EXPONER:**

**INTERES JURIDICO**

El carácter del suscrito SERIGO PEREZ LCZA, como representante de los derechos de propiedad del predio rústico denominado "Los Huenchos" ubicado en la localidad de Mezcala, municipio de Tepatlán de Morelos, Jalisco, se acredita mediante el Acuerdo dictado dentro del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes del finado J. Guadalupe Pérez Esparza quien adquirió el predio mediante la gestión oficiosa de su finada esposa la C. Virginia Loza Gómez, que se radica en el Juzgado Primero de lo Civil de Tepatlán de Morelos, Jalisco, en el cual se designó como Albacea Provisional.

Asimismo el suscrito José Manuel Pérez Loza, acredita el carácter de promotor inmobiliario de la acción urbanística denominada "Hacienda Los Huenchos", con la totalidad de las gestiones administrativas que se han promovido ante las autoridades competentes para llevar a cabo la ejecución del desarrollo inmobiliario que más adelante se detallará.

Asimismo se manifiesta que el predio materia de la presente solicitud, se encuentra ubicado en la localidad de Mezcala de Los Romero dentro de este municipio con una superficie aproximada según escrituras de **19-12-12 hectáreas**, superficie real conforme levantamiento topográfico y Certificación de Hechos de **18-72-60 hectáreas** con los siguientes linderos:

**Al Oriente, con Efraín Padilla  
Al Poniente con Adolfo Martín y María Gómez  
Al Norte, con José María González  
Al Sur, con María Gómez**

Tepatlán  
de Morelos  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024



30 NOV. 2022

JEFATURA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y URBANO

Una vez acreditado el interés jurídico y la propiedad del predio materia de la presente petición, nos presentamos a efecto de,

### SOLICITAR

De conformidad a lo establecido por los artículos 257 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, exhibo con el presente escrito el PROYECTO DE INTEGRACION URBANA (PIU) denominado "HACIENDA LOS HUENCHOS", para el predio descrito anteriormente y que se ubica en la localidad de Mezcala de Los Romero a aproximadamente 16 kilómetros de la cabecera municipal de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, con superficie conforme a levantamiento topográfico y Certificación de Hechos de 18-72.60 hectáreas; tomando en cuenta que el Proyecto de Integración Urbana forma parte como primer requisito que establece la Ley, para la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización que se tiene proyectado para el predio citado y conforme a la propuesta de Área de Reserva Urbana a corto plazo con uso de suelo para desarrollar vivienda dentro del uso habitacional jardín, así como de densidad media y baja, comercio y servicios de nivel vecinal, cuya viabilidad y procedencia se acredita técnica y jurídicamente dentro del contenido del propio estudio técnico del Proyecto de Integración Urbana, solicitando que dentro del plazo que establece la legislación aplicable, se emita la autorización correspondiente por parte de este Gobierno Municipal, en virtud de haberse cumplido con todos los requisitos que para tal efecto establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco, y de conformidad con el uso de suelo propuesto para el predio materia del citado Proyecto de Integración Urbana, que incluye la propuesta de usos de suelo, áreas de cesión para destinos, así como la dotación de los servicios públicos necesarios para su ejecución.

Para efectos de lo anterior, se anexa la documentación legal con la cual se acredita la representación de los derechos de propiedad del predio, así como la Certificación de Hechos que consta en la escritura pública número 89,986 de fecha 30 de mayo de 2022, pasada por la fe del Licenciado Enrique Casillas Franco, Notario Público 5 del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a fin de acreditar los derechos de posesión que se ostentan respecto del predio, así como las medidas y linderos correspondientes.

Asimismo, se exhiben el documento que contiene el Proyecto de Integración Urbana, así como los documentos, planos y gráficos correspondientes a las viabilidades técnicas de los servicios e infraestructuras, así como el proyecto arquitectónico materia del presente estudio los cuales se describen a continuación:

1.- Proyecto de Integración Urbana "Hacienda Los Huenchos", con propuesta de Área de Reserva Urbana a corto plazo y usos de suelo habitacional jardín, y de densidades media y baja, comercio y servicios de nivel vecinal para el predio rústico con superficie real de 18-72.60 hectáreas conforme al levantamiento topográfico y Certificación de Hechos.

2.- Oficio identificado como Expediente número 2-385/2021 de fecha 29 de octubre de 2021, expedido por el Jefe de Ordenamiento Territorial y Urbano, mediante el cual otorga respuesta respecto del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos solicitado para el predio materia de la presente, en el cual indica que al no existir ningún instrumento de Planeación Urbana o Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, deberá proceder a elaborar un Plan

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Parcial de Urbanización (actualmente Proyecto de Integración Urbana) que abarque el predio en cuestión para proceder con los permisos de urbanización.

3.- Oficio número RGM/434/2022 de fecha 06 de junio de 2022, mediante el cual se expide por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Jalisco, Superintendencia Zona Los Altos, FACTIBILIDAD de suministro de Energía Eléctrica, para el proyecto de electrificación en el predio denominado Los Huenchos en la localidad de Mezcala de Los Romero, municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

4.- Informe Geotécnico (mecánica de suelos) de fecha 30 de mayo de 2022, elaborado por el Ing. Esp. Álvaro Arriola López, de la empresa ALSA INGENIERIA, para el proyecto de construcción del fraccionamiento Residencial "Los Huenchos" en Tepatitlán de Morelos Jalisco.

5.- Plano de levantamiento topográfico con curvas de nivel correspondiente al predio materia del Proyecto de Integración Urbana "Hacienda Los Huenchos"

6.- Gráficos que contienen el Proyecto Arquitectónico de la acción urbanística de tipo Habitacional y Comercial y de Servicios, cuyo emplazamiento se propone en la localidad de Mezcala de Los Romeros, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

7.- Certificación de Hechos que consta en la escritura pública número 89,986 de fecha 30 de mayo de 2022, pasada por la fe del Licenciado Enrique Casillas Franco, Notario Público 5 del Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

La presente solicitud encuentra su fundamento en lo establecido por los artículos 25, 26, 27 párrafo tercero, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 4, 15 fracción VI, 50 fracción XXI y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1, 4, 6, 101 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como 40 fracción II y 47 fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 1, 2, 3, 4, 10, fracción I, 120, 251, 257 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco; artículos 12, fracción V, 14 fracción IV, 88, 296 y 297 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, resulta procedente la propuesta de un área de Reserva Urbana a corto plazo con el uso de suelo Habitacional jardín, Habitacional de Densidad alta, media y baja, para el predio propiedad de la sucesión, a efecto de emplazar dentro del mismo un fraccionamiento habitacional con usos compatibles de comercio y servicios, así como espacios verdes, abiertos y recreativos en la modalidad de acción urbanística, a través del Proyecto de Integración Urbana que se somete a su consideración y aprobación por parte del Ayuntamiento en la sesión de Pleno que corresponda, solicitando sea aprobada la propuesta realizada en el Proyecto de Integración Urbana y conforme los elementos técnicos y jurídicos que sustentan el estudio técnico que se presenta.

Sin más por el momento, por lo antes expuesto y fundado a ustedes C. Presidente Municipal, Secretario General y en general regidores integrantes del Pleno del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, les terminamos:

**PIDIENDO:**

**PRIMERO:** Se nos tenga en los términos del presente escrito, con el carácter con el que comparecemos, exhibiendo el Proyecto de Integración Urbana del predio rústico denominado "Los Huenchos", ubicado en la Jurisdicción de la localidad de Mezcala, en el Municipio de Tepatitlán de Morelos, Jalisco.

**SEGUNDO.-** Se nos tenga solicitando la aprobación y autorización de la propuesta de asignación de área y uso de suelo urbano y del Proyecto de Integración Urbana por parte del Ayuntamiento de Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a fin de continuar con los trámites administrativos subsecuentes para obtener las autorizaciones correspondientes para el empujamiento del proyecto inmobiliario con ubicación en el predio materia del Proyecto de Integración Urbana "Hacienda Los Huenchos", conforme lo establece la normatividad aplicable.

**TERCERO.-** Una vez que el Pleno del Ayuntamiento haya autorizado el Proyecto de Integración Urbana con el uso de suelo propuesto, se nos expida una copia certificada del Acta de Sesión de Pleno correspondiente.

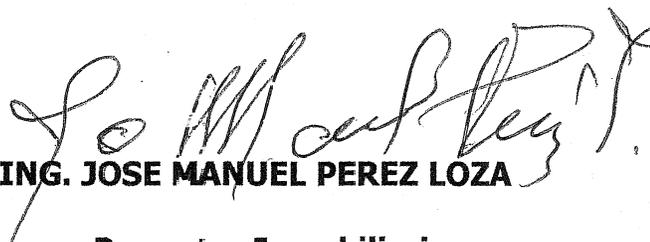
ATENTAMENTE

Tepatitlán de Morelos, Jalisco, a la fecha de presentación



**C. SERGIO PEREZ LOZA**

**Propietario**



**ING. JOSE MANUEL PEREZ LOZA**

**Promotor Inmobiliario  
Director Responsable del PIU**