

San Luis de La Paz, Guanajuato 09 de junio de 2023

ARQ. ISRAEL IBÁÑEZ SÁNCHEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ
PRESENTE

Asunto: Información complementaria
Fraccionamiento "Las Torres"

En relación con el predio rústico "El Toreador" ubicado en la Carretera San Luis de la Paz – El Toreador, s/n propiedad del Sr. José Leandro León Macías, donde se pretende construir un proyecto de lotificación para uso mixto, por este conducto entrego copia de la siguiente documentación a efecto de dar continuidad a los trámites ante la Dependencia a su digno cargo:

1. Copia de la Carta de Factibilidad emitida por la Japasp de fecha 01 de junio de 2023
2. Copia del Visto Bueno y Diagnóstico de Bajo Riesgo Geográfico emitido por la Dirección de Protección Civil con fecha 8 de marzo de 2023
3. Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Dirección de Protección al Ambiente con fecha 13 de marzo de 2023
4. Factibilidad por parte de CFE para suministrar el servicio de energía eléctrica emitido por la Superintendencia de Zona con fecha 23 de febrero de 2023

Por lo anteriormente expuesto, atentamente pido:

PRIMERO.- Se reconozca la personalidad con que comparezco.

SEGUNDO.- Se tengan por presentada la información mencionada para dar continuidad a los trámites para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres".

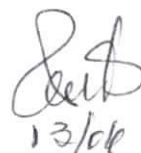
TERCERO.- En caso de notificaciones favor de contactar a la ing Edith Martínez Rosete al número celular 442 247 6448, o bien por correo electrónico: erosete3322@hotmail.com.

ATENTAMENTE



Ing. Edith Martínez Rosete.

Con poder para presentar la información correspondiente
al proyecto Fraccionamiento "Las Torres"



San Luis de la Paz, Gto., a 01 de junio de 2023.
Oficio No. DG-0331/2023.

"2023, Año de Francisco Villa, El Revolucionario del Pueblo".
Asunto: FACTIBILIDAD CONDICIONADA.

C. JOSÉ LEANDRO LEÓN MACÍAS.
DESARROLLO "LAS TORRES".
P R E S E N T E

Lic. Guillermo Alfonso Benítez Pérez, en mi carácter de Director General de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de San Luis de la Paz, Gto., con las atribuciones que me confiere el numeral 57 del Reglamento de los Servicios de agua potable, drenaje alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales para el Municipio de San Luis de la Paz, Gto., ante usted con el debido respeto comparezco para lo siguiente:

Atendiendo a su solicitud de Carta de Factibilidad, recibida e ingresada por este Organismo Operador en fecha 26 de octubre de 2022, para el desarrollo **"LAS TORRES"**, el cual se encuentra ubicado en el predio rustico en la Localidad de El Toreador, perteneciente al Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para dotar de los servicios de agua potable y drenaje sanitario para **194 lotes habitacional de tipo Residencial A**, con fundamento en los artículos 4 párrafo 7, 27, 115 fracción III a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 3 fracción XIII de la Ley de Aguas Nacionales; los artículos 118 fracción II y III, 119 fracción II y 122 de la Ley General de Salud; el artículo 117 fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; los artículos 403, 409, 410 fracción I, 412, 414, 415, 446 fracción II y 458 del Código Territorial para el Estado y los Municipios; el artículo 3 inciso b) fracción VI de la Ley de Salud del Estado de Guanajuato; el artículo 172 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, artículo 35 de la Ley de Fraccionamientos para el municipio de Guanajuato y los artículos respectivos del Reglamento del Organismo Público Descentralizado denominado Junta de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de San Luis de la Paz, Gto., y una vez integrado el expediente en que se actúa y dando seguimiento al mismo, informo a usted que nuestro personal técnico y jurídico realizó los dictámenes correspondientes, mismos que obran de igual manera en el expediente aludido, para las opciones de dotación de agua potable, descarga sanitaria, y saneamiento de las aguas residuales, por lo que se expide:

1 DE 5

☎ 468 688 34 05, 468 688 30 55

@ oficialia@japasp.gob.mx

🏠 Morelos #349, Col. La Virgencita

C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato

FACTIBILIDAD CONDICIONADA.

Al cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas y administrativas:

1, El pago de la Carta de Factibilidad con base de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, Gto. Ejercicio Fiscal vigente.

2. **AGUA POTABLE.** siempre y cuando considere lo siguiente:

- a) Construir, de acuerdo al proyecto validado por JAPASP, haciendo mención que será total responsabilidad del desarrollador suministrar de los servicios de agua potable al desarrollo, por lo cual deberá de atender a las condiciones y consideraciones de la Comisión Nacional del Agua, y del ayuntamiento; y bajo lo anterior, llevar a cabo la prestación de los servicios por su cuenta como desarrollador, atendiendo a los servicios de agua que los usuarios y propietarios de los predios requieran; no haciéndose responsable este organismo de los servicios que se generen dentro del desarrollo en cita. Eximiendo de cualquier responsabilidad a la JAPASP con respecto a la prestación de los servicios de los usuarios adquirientes de las propiedades del desarrollo, y en la cual en el contrato de venta se compromete a realizar dicha manifestación para conocimiento de estos.

3. **ALCANTARILLADO SANITARIO.** siempre y cuando considere lo siguiente:

- a) Presentar el proyecto de la red sanitaria a su validación, haciendo mención que será total responsabilidad del desarrollador suministrar de los servicios de drenaje sanitario al desarrollo, por lo cual deberá de atender a las condiciones y consideraciones de la Comisión Nacional del Agua, y del ayuntamiento; y bajo lo anterior, llevar a cabo la prestación de los servicios por su cuenta como desarrollador, atendiendo al servicio de drenaje sanitario que los usuarios y propietarios de los predios requieran; no haciéndose responsable este organismo de los servicios que se generen dentro del desarrollo en cita. Eximiendo de cualquier responsabilidad a la JAPASP con respecto a la prestación de los servicios de los usuarios adquirientes de las propiedades del desarrollo, y en la cual en el contrato de venta se compromete a realizar dicha manifestación para conocimiento de estos.

4. SANEAMIENTO. siempre y cuando considere lo siguiente:

- a) Construir, de acuerdo al proyecto validado por JAPASP. Haciendo mención que será total responsabilidad del desarrollador el saneamiento de las aguas residuales que desarrollo genere, por lo cual deberá de atender a las condiciones y consideraciones de la Comisión Nacional del Agua, y del ayuntamiento; y bajo lo anterior, llevar a cabo la prestación de los servicios por su cuenta como desarrollador, atendiendo al servicio de saneamiento de las aguas residuales que los usuarios y propietarios de los predios generen; no haciéndose responsable este organismo de los servicios que se generen dentro del desarrollo en cita. Eximiendo de cualquier responsabilidad a la JAPASP con respecto a la prestación de los servicios de los usuarios adquirientes de las propiedades del desarrollo, y en la cual en el contrato de venta se compromete a realizar dicha manifestación para conocimiento de estos.

5. DRENAJE PLUVIAL. siempre y cuando considere lo siguiente:

- a) La separación de los drenajes sanitario y pluvial, haciendo mención que será total responsabilidad del desarrollador suministrar de los servicios de drenaje pluvial al desarrollo, por lo cual deberá de atender a las condiciones y consideraciones de la Comisión Nacional del Agua, y del ayuntamiento; y bajo lo anterior, llevar a cabo la prestación de los servicios por su cuenta como desarrollador, atendiendo al servicio de drenaje pluvial que los usuarios y propietarios de los predios requieran; no haciéndose responsable este organismo de los servicios que se generen dentro del desarrollo en cita. Eximiendo de cualquier responsabilidad a la JAPASP con respecto a la prestación de los servicios de los usuarios adquirientes de las propiedades del desarrollo, y en la cual en el contrato de venta se compromete a realizar dicha manifestación para conocimiento de estos.

6. GARANTÍAS, siempre y cuando considere lo siguiente:

DE NO ACEPTAR LAS CONDICIONES, ESTE ORGANISMO DEJA A SUS CONSIDERACIONES PARA QUE DE MANERA PRIVADA PUEDA PRESTAR LOS SERVICIOS, PARA LO CUAL DEBERÁ DE ATENDER A LAS CONDICIONES Y CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA, Y DEL AYUNTAMIENTO; Y BAJO LO ANTERIOR, LLEVAR A CABO LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

3 DE 5

POR SU CUENTA COMO DESARROLLADOR, ATENDIENDO A LOS SERVICIOS DE AGUA QUE LOS USUARIOS Y PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS REQUIERAN; NO HACIENDOSE RESPONSABLE ESTE ORGANISMO DE LOS SERVICIOS QUE SE GENEREN DENTRO DEL DESARROLLO EN CITA.

Y PARA LA CUAL DEBERÁ DE PRESENTAR ESCRITO ANTE ESTE ORGANISMO CON DICHAS CONDICIONES Y EN DONDE MANIFIESTE SU DESEO DE PRESTAR LOS SERVICIOS DEL AGUA DE MANERA INDEPENDIENTE A LOS USUARIOS, Y QUE EXIME DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD A LA JAPASP CON RESPECTO A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE LOS USUARIOS ADQUIRIENTES DE LAS PROPIEDADES DEL DESARROLLO, Y EN LA CUAL EN EL CONTRATO DE VENTA SE COMPROMETE A REALIZAR DICHA MANIFESTACIÓN PARA CONOCIMIENTO DE LOS MISMOS.

Compromiso que adquiere el interesado, para el caso de no realizar el cumplimiento de las obligaciones relativas sobre los servicios en general derivados de las necesidades del desarrollo, suficiente para brindar el servicio **a 194 lotes habitacionales tipo residencial A**, motivado por la responsabilidad que asume el desarrollador, en caso de que no se cumplan la condiciones físicas y administrativas pactadas, la factibilidad y por ende el convenio respectivo.

De ser aceptadas las condiciones que en este documento se consigan, el mismo se podrá considerar como factibilidad otorgada, por parte de la **"JAPASP"**, lo que servirá únicamente, para que se siga dando trámite al proceso administrativo y legal respectivo, por lo que de acuerdo a su oficio de aceptación presentado ante la **"JAPASP"** y a los lineamientos que nos rigen deberá de realizar un Convenio de Incorporación del desarrollo inmobiliario, **bajo el término previsto en la vigencia del presente documento, el cual correrá a partir de la recepción de la presente**, lo cual al incumplimiento del mismo, se invalidará la presente factibilidad y dejará de tener efectos de Factible por incumplimiento a los requisitos, como del oficio en donde se compromete y acepta las condicionantes del desarrollo a construir.

Para la firma del mismo, es necesario que presente sus proyectos ejecutivos Hidráulicos y Sanitarios del Desarrollo hasta obtener la validación

4 DE 5

☎ 468 688 34 05, 468 688 30 55

@ oficialia@japasp.gob.mx

📍 Morelos #349, Col. La Virgencita

C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato

de éstos; mismo en el que se indicarán, las obligaciones y derechos a que se encuentran sujetos, tanto la **"JAPASP"**, como el desarrollador.

La factibilidad Condicionada es para el C. **José Leandro León Macías**, para el desarrollo denominado **"LAS TORRES"**, el cual se encuentra ubicado en el predio rustico en la Localidad de El Toreador, perteneciente al Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para dotar de los servicios a **194 lotes habitacional de tipo Residencial A**, según proyecto de traza presentado a la Dirección de Desarrollo Urbano, aún y cuando el desarrollo derive la realización, construcción, equipamiento y entrega por etapas, y no implica, de ninguna forma, autorización para que inicie obra alguna, hecho que está sujeto a la obtención del permiso de construcción, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Los trámites para realizar las afectaciones a predios y la adquisición de propiedades a particulares, necesarias para la construcción de la infraestructura de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Drenaje Pluvial y Saneamiento de Aguas Residuales, los deberá realizar el **"Desarrollador"**, y son responsabilidad del mismo, ante las instancias correspondientes.

La **vigencia** de este documento es de 06 seis meses contados a partir de la fecha del presente, en el entendido que, si transcurrido este tiempo no se ha firmado el convenio para el pago de la carta de factibilidad, tendrán que realizar nuevamente el trámite para solicitar la factibilidad y la evaluación técnica pudiera arrojar una respuesta negativa si las condiciones de desarrollo, o la solicitud de otros interesados llegara a concretarse limitando así la disposición de agua para ustedes. **TRANSCURRIDOS LOS SEIS MESES, LA FACTIBILIDAD PRESCRIBE EN FORMA INMEDIATA.**

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted, no sin antes reiterarle mis altas seguridades.



ATENTAMENTE.

LIC. GUILLERMO ALFONSO BENÍTEZ PÉREZ.
DIRECTOR GENERAL DE JAPASP.

5 DE 5

Arq. Israel Ibáñez Sánchez
Director de Desarrollo Urbano
Presente:

En atención a la solicitud de autorización de Impacto Ambiental, en la que la/él C. José Leandro León Macías, quien gestiona a esta dependencia un *Dictamen Ambiental* a fin de dar seguimiento a los tramites de cambio de uso de suelo ubicado en la Carretera San Luis de la Paz – El Toreador, Comunidad El Toreador, de este municipio. Al respecto me permito informarle que con fundamento en los artículos 9, 30 y 35 del *Reglamento de Protección y Preservación al Ambiente para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato*, esta dirección no tiene impedimento alguno para que las actividades en referencia puedan desempeñarse, solicitándole que se apliquen las medidas de mitigación y compensación correspondientes, con el objetivo de salvaguardar el equilibrio ecológico. Por lo que deberá seguirse lo que a continuación se detalla:

- Hacer una adecuada gestión de **Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial**, por lo que, con fundamento en la Ley de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, para el Ejercicio Fiscal 2022, deberá acudir a la Dirección de Servicios Públicos Municipales para el establecimiento de la tarifa correspondiente, de acuerdo a las Disposiciones Administrativas.
- Evitar la quema de residuos.
- Usar de forma adecuada el agua, el gas, la electricidad y cualquier otra fuente de energía o combustible.
- Evitar la generación de ruidos que sobrepasen los 68 decibeles en un horario de 6:00 a 22:00 horas, y de 65 decibeles de las 22:00 a las 6:00 horas, conforme a lo establecido en el Reglamento de Protección y Preservación al Ambiente.
- Tomar medidas para la mitigación de ruido de las actividades que se realizarán en horario nocturno.
- Por compensación, llevar a cabo el proyecto de realización de base para una cisterna de 10,000 litros, con las siguientes medidas 3.5 m * 3.5 m * 1.20 m de altura, dicha base, se realizará en las instalaciones del vivero municipal.
- Realizar el pago correspondiente ante tesorería por la opinión técnica efectuada por esta Dirección.

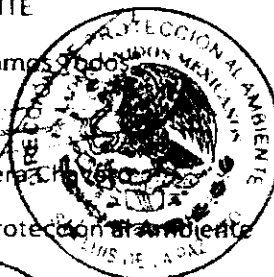
Si otro particular me despidió quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración que resulte de la emisión del presente.

ATENTAMENTE

"San Luis de la Paz, Somos Todos"

Jesús Guadalupe Rivera Chavira

Encargado de la Dirección de Protección al Ambiente



01 (468) 68 8 16 18

dpmedioambiente@gmail.com

Pasaje Agora SN de la Alameda Melchor Ocampo

C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.



**PROTECCIÓN AL
AMBIENTE**

Dirección de Protección al Ambiente

miércoles, 8 de marzo de 2023
Asunto: El que se indica.
Administración 2021-2024
Oficio No. PC-INS-107/2022
San Luis de la Paz, Guanajuato.

ING. EDITH MARTÍNEZ ROSETTE
INTERESADO
PRESENTE:

Por medio de este conducto le envío un cordial saludo y en atención que señala el reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Luis de la Paz los artículos 1, 3 inciso d, 5, 6, 7 fracción V, artículos 9, 12, 29, 31 fracción I, inciso 2, 3 y 12, fracción III inciso 1, 4, 10, 14, 20, artículo 32 fracción IV, XIII, XIV, artículos 50 al 53, 66, 70 al 77, 89 al 109, 128, 129, 131 al 137, 142, respetuosamente hago de su conocimiento el resultado de la visita de verificación en su modalidad física, en **"PREDIO RUSTICO PROYECTO FRACCIONAMIENTO TORRES"**, ubicado en **COMUNIDAD EL TOREADOR**, con coordenadas (21.317124° Lat, 100.533617° Lon) como referencia, perteneciente a este municipio. Se le otorga **VISTO BUENO Y DIAGNOSTICO DE BAJO RIESGO GEOGRÁFICO** por parte de la Dirección Municipal de Protección Civil, en base que, al momento, no presenta riesgos de acuerdo artículo III, fracción I, inciso d) del REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL, el cual indica:

d) Información sobre Riesgos y Peligros recopilados del Atlas Nacional de Riesgos, y los Atlas Estatales y Municipales de Riesgos o, en su caso, los estudios geotécnicos, geofísicos, hidrológicos y los que pudieran ser necesarios para conocer el nivel de Riesgo o Peligro asociado a cada fenómeno destructivo identificado;

• ANEXO GRÁFICO.

Sin otro particular de momento, me es grato manifestarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE



T.E.M. Germain Olvera Mendieta
Director de Protección Civil

TEM INTERPRETE Nº
Cep. - Archivo

Tel: 468-6881680
germainolmendieta@gmail.com
Edu. Germain Olvera Mendieta, S.3 Co. Los Camelleros,
C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.



**SAN LUIS
DE LA PAZ**

COMOS TODOS

ALTERNATIVAS DE DESARROLLO

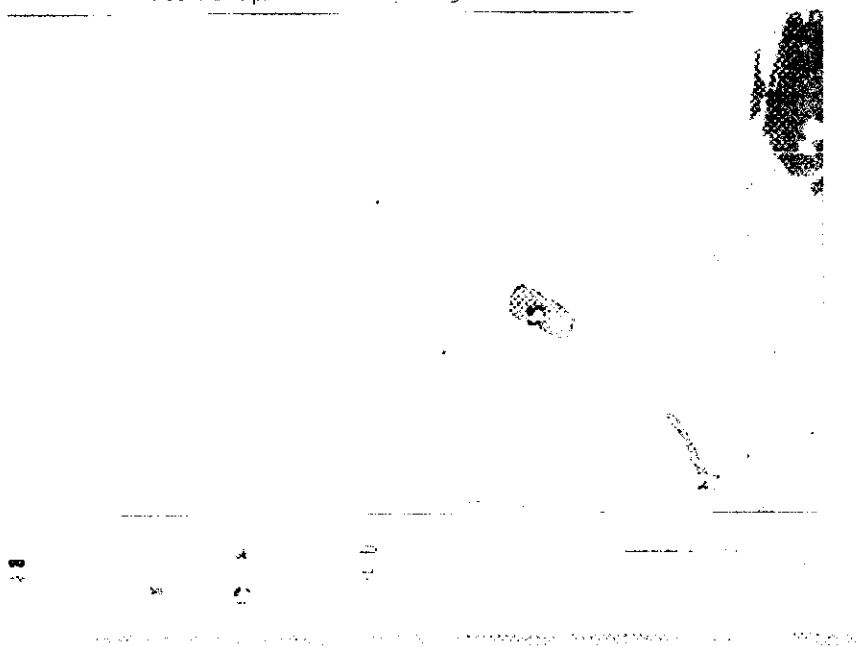
ANEXO GRAFICO

ATLAS NACIONAL DE RIESGO



ATLAS ESTATAL DE RIESGO

Atlas Municipal de Peligros y Riesgos de San Luis de la Paz



Elaborado por el IIRP 16/02
por el IIRP 16/02
Barrón, N. y Gordo, S. 123 del Estado de San Luis de la Paz
C.P. 37900 San Luis de la Paz, Guanajuato.



OFICIO No. DP184/23
Asunto: Factibilidad
Querétaro, Qro, 23 de febrero del 2023
Trámite sin ningún costo.

C. LUIS ALBERTO LEON MACIAS
Fraccionamiento Denominado LAS TORRES
Ubicado en el predio de la Comunidad El Toreador,
Municipio de San Luis de la Paz, Estado de Guanajuato.

En atención a la solicitud de Servicio de Factibilidad, le informamos que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de C. LUIS ALBERTO LEON MACIAS, que se ubica en Fraccionamiento Denominado LAS TORRES Ubicado en el predio de la Comunidad El Toreador, Municipio de San Luis de la Paz, Estado de Guanajuato. Por lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en materia de aportaciones, la Obras necesarias para suministrarle este servicio serán a cargo del solicitante y solo podrán determinarse al igual que el nivel de tensión de suministro, una vez que realicen su solicitud de servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones.

Esta factibilidad en caso de ser necesario, dependiendo a su demanda su solicitud deberá ser turnada al Centro Nacional de Control de Energía (CENACE).

Sin más por el momento, me despido aprovechando para extenderle un cordial saludo y agradecerle por su atención.

ATENTAMENTE

ING. JULIO CESAR ORDOÑEZ FERRER
Superintendente de Zona Querétaro

C.c.p. Expediente factibilidad

JCOF/RSR:jdjah*