



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: Autorización Definitiva

**CREDIX GS S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE
ENTIDAD NO REGULADA
PRESENTE**

Visto para resolver el expediente número **1027/19**, integrado con motivo de la **Autorización Definitiva** para el establecimiento y desarrollo de un **Conjunto Habitacional tipo Interés Social bajo el Régimen de Propiedad en Condominio (densidad hasta 300 hab./ha)** denominado oficialmente **"PUERTA CENTRO"**, con una superficie analítica de **9,346.05 m²**, ubicado en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, de esta Ciudad de Morelia, Michoacán de Ocampo,

CONSIDERANDO:

1. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, en cuanto **Delegado Fiduciario de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** representante de la empresa denominada **"CONSTRUCTORA HYG" S.A. DE C.V.**, propietaria del predio motivo del Desarrollo, solicitó a esta **Dirección de Orden Urbano** la Autorización Definitiva al Proyecto de un **Conjunto Habitacional, tipo interés social, densidad hasta 300 hab./ha., en Régimen de Propiedad en Condominio**, con una superficie de **9,346.05 m²** ubicado en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, en este municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo;
2. Que la empresa denominada **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**; acredita la propiedad del predio motivo del Desarrollo mediante **escrituras públicas número 10,577 y 8,218** inscritas en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, **bajo el número 0002 tomo 16,499 y número 0027 y tomo 15,906** de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, pasadas ante la fe del C. Lic. Javier Calderón García, Notario Público Número 179, del Estado de Michoacán de Ocampo.
3. Que la empresa denominada **"CREDIX" S.A. de C.V.** acredita su legal existencia **mediante póliza original número 4,282**, de fecha 02 de octubre del año 2006, pasada ante la Fe del C. Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público número 1, en el Estado, en ejercicio en el Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, inscrita en el Registro Público de Comercio, mediante folio mercantil electrónico bajo el número único de documento 16813*1;
4. Que la empresa denominada **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** otorga nombramientos de Delegados Fiduciarios a Los **C.C. Ruth del Consuelo Mendoza Díaz, Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra y Carlos Eduardo Garza Herrera**;



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

5. Que el inmueble motivo del Desarrollo, acreditó que el inmueble motivo de la presente autorización, con **cuenta predial** número **101-1-40377**, se encuentra al corriente en su pago de impuesto predial el presente año, según constancia de no adeudos, de fecha 01 de julio del año 2021 expedido por la **Tesorería Municipal de Morelia**, Michoacán de Ocampo;
6. Que la **Dirección de Orden Urbano**, dependiente de la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas, mediante oficio número SUOP-DOU-RU-4081/19, de fecha 29 de octubre del año 2019, expidió **Licencia Condicionada, con Uso de Suelo Habitacional, para un Conjunto Habitacional, tipo Interés Social, hasta 300 hab./ha bajo el Régimen de Propiedad en Condominio**, ubicado en las calles de Isaac Arriaga # 174, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, con una extensión superficial de 10,452.30 m² en esta Ciudad de Morelia, Michoacán de Ocampo;
7. Que mediante oficio número SUOP/DOU/FRACC/2843/2021, de fecha 24 de agosto del año 2021, la Dirección de Orden Urbano otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Vialidad y Lotificación** para el **Conjunto Habitacional tipo Interés Social (densidad hasta 300 hab./ha)**, denominado extraoficialmente **"PUERTA CENTRO"**, en una superficie analítica de **9,346.05 m²**.
8. Que la Secretaría de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, mediante oficio número **SEMACDET-SSGACC-DRA-SDRA-DIRA-EIA-011/2021**, de fecha 23 de abril del 2021, expidió la **Autorización** 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**, ubicado en la Calzada Francisco I. Madero Oriente # 1401, Plan de Ayala # 1120 y calle Isaac Arriaga # 174 de la colonia Centro de esta ciudad de Morelia Michoacán, con una extensión superficial de **9,346.05 m²** a favor del C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, representante legal del C. Víctor Manuel Dueñas Corona.
9. Que el **Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia**, mediante oficio número FAC. No. OOAPAS.SDC./987/2020 de fecha 02 de febrero del año 2020, otorgó la factibilidad positiva para el suministro de los servicios hidráulicos para un conjunto Habitacional denominado extraoficialmente "Puerta Centro", el cual se localiza en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, en este municipio de Morelia, pagada mediante recibos con clave 13002 de fechas 15 de febrero, 25 de febrero, 30 de marzo y 30 de abril del 2021 **por la cantidad total de \$ 1,328,869.25 (Un millón trescientos veintiocho mil ochocientos sesenta y nueve pesos 25/100)**, condicionada a cumplir con las obras que se señalan en el documento de factibilidad mencionado sujetándose a los requisitos técnicos;



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

10. Que el **Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia**, otorgó la revisión técnica y aprobación del plano de rasantes del desarrollo con fecha 09 de marzo del año 2021, se anexa plano aprobado de las mismas;
11. Que la **Comisión Federal de Electricidad**, mediante oficio número DPC-096/2020 de fecha 24 de febrero del año 2020, expidió la factibilidad positiva para dotar del suministro de energía eléctrica para un Conjunto Habitacional denominado extraoficialmente "Puerta Centro", el cual se localiza en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, en este municipio de Morelia, Michoacán;
12. Que la Comisión Federal de Electricidad, aprobó los proyectos de las **redes subterráneas de media tensión y redes subterráneas de baja tensión**, del Conjunto Habitacional "PUERTA CENTRO", de fecha 22 de julio del año 2021.
13. Que el H. Ayuntamiento de Morelia a través de la Dirección de Alumbrado Público, aprobó el **proyecto de alumbrado público**, del conjunto habitacional "PUERTA CENTRO",
14. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, presentó plano topográfico para el establecimiento de un Conjunto Habitacional tipo Interés Social con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro de este Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo denominado "PUERTA CENTRO" con una extensión superficial de **9,348.355 m²**, de este Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.
15. Que según **Certificado y Plano de Medición y Deslinde Catastral**, expedidos por la **Dirección de Catastro** del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, mediante oficio número 14/03/2019, de fecha 19 de diciembre del año 2019, con expediente 09/2019, del predio motivo del Conjunto Habitacional, cuenta con una superficie analítica de **9,346.05 m²**;
16. Que la **Dirección de Patrimonio Municipal**, mediante oficio número 0780/2021 de fecha 24 de marzo del año 2021, manifiesta **una vez analizadas las superficies y ubicaciones propuestas como área de donación y área verde municipal del desarrollo pretendido y teniendo en consideración el compromiso asumido por el Desarrollador en relación con las mejoras y habilitación del Área propuesta de Donación Municipal con mobiliario y equipamiento urbano, forestación y empastado se entiende subsanado el demérito que por la forma y proporción de la donación propuesta se observó siempre y cuando se garantice por el Desarrollador la ejecución de las obras y mejoras propuestas al predio Municipal**;
17. Que el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante **oficio número 401.3S.2.2021/DAN/145 y Autorización 034/2021 de fecha 25 de marzo del 2021**, autoriza el proyecto de construcción de un total de 81 departamentos con fábricas y materiales



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: Autorización Definitiva

contemporáneos tradicional, (tabique rojo recocado, columnas y castillos de concreto armado, losas reticulares y losas macizas, así como elementos de acero de refuerzo), además de autorizar el proyecto con un total de 6 prototipos de viviendas cada uno con tres recamaras, sala, comedor, 3 baños, cocina, patio y hasta dos cocheras en planta baja: Cada uno de los 15 lotes a construir tendrá una altura máxima de 13.50 metros respecto al nivel de banquetta del punto de acceso sobre la calle Plan de Ayala.

18. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, representante legal de la empresa **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, entregó a esta **Dirección de Orden Urbano** copia de las escritura número 3,378, pasada ante la fe del C. Lic. Alberto Alemán López, Notario Público número 183, con residencia en esta ciudad, la cual ampara las Áreas de Donación y Área Verde que la empresa **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA.**, dona en cumplimiento al artículo 329 fracción I, del **Código de Desarrollo Urbano del estado de Michoacán de Ocampo** a favor del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo.
19. Que la **Dirección de Orden Urbano**, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, mediante oficio número, SUOP-DOU-RU-1836/2020 de fecha 03 de agosto del año 2020, **otorgó el Visto Bueno** a los **Estudios de Impacto Urbano e Impacto Vial**, para un Conjunto Habitacional denominado extraoficialmente "Puerta Centro", el cual se localiza en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, en este municipio de Morelia; Michoacán;
20. Que la **Dirección de Movilidad Sustentable**, mediante oficio número SEMOVEP/DMS/0426/2021, con fecha 31 de agosto del año 2021, decidió otorgar el Visto Bueno de Infraestructura peatonal en el predio identificado extraoficialmente como "Puerta Centro" ubicado en las calles de Isaac Arriaga, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, en este municipio de Morelia, se anexa plano;
21. Que la **Dirección de Medio Ambiente Municipal** mediante oficio número DMA/1110/2021, de fecha 10 de febrero del año 2021, otorgo el Dictamen de Sustentabilidad Ambiental Condicionado para el desarrollo en Condominio en cuestión;
22. Que la Coordinación Municipal de Protección Civil, mediante Reporte Técnico AER_RT#17_20, de fecha 12 de febrero del año 2020, manifiesta que el predio analizado hasta el día de hoy no presenta ninguna otra peligrosidad de origen natural o antropogénico que pudiera amenazar el predio de este reporte técnico, se anexa plano;
23. Que esta Dirección de Orden Urbano, mediante oficio número SOUP/DOU/FRACC/3203/2021, de fecha 04 de octubre del año 2021, autorizó llevar a cabo la promoción mediante volantes de **publicidad**, para promover la venta de 81 viviendas, mismas que conforman el **Conjunto**



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

- Habitacional Tipo Interés Social, densidad hasta 300 ha./ha.,** denominado oficialmente **"PUERTA CENTRO"** previo pago de los derechos fiscales correspondientes mediante recibo número 8804061 por la cantidad de \$ 3,544.00 (Tres mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 m.n.), conforme a lo establecido en Ley de Ingresos del Municipio de Morelia para el ejercicio fiscal del año 2021;
24. Que mediante escritura pública número 3,344, pasada ante la fe del Lic. Alberto Alemán López, Notario Público número 183, con residencia en esta ciudad de Morelia, Michoacán, se protocolizo el Reglamento de Condominio y Administración para el Conjunto habitacional tipo Interés Social denominado **"PUERTA CENTRO"**, sancionado previamente por esta Dirección de Orden urbano mediante oficio número DOU/1781/2021, de fecha 22 de junio del año 2021, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, bajo el número 0020, tomo 00777, de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia.
 25. Que la empresa denominada **"CREDIX GS"** S.A. de C.V. manifiesta que ha designado al C. Ing. **Carlos Eduardo Garza Herrera**, como **Director Responsable de Obras de Urbanización (DROU)** del presente desarrollo, mismo que está registrado ante el Departamento de Fraccionamientos y Nomenclatura de esta Dirección de Orden Urbano;
 26. Que esta Dirección de Orden Urbano, mediante oficio número **SUOP-DOU-FN-N-3189/2021**, de fecha 04 de octubre del año 2021 y plano, aprueba la **nomenclatura oficial** para el Conjunto Habitacional Tipo Interés Social con Vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, con el nombre de: **"PUERTA CENTRO"**.
 27. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, representante legal de la empresa denominada **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA S.A. de C.V.**, propietaria del predio motivo del Desarrollo, entregó a esta Dirección de Orden Urbano, el informe del **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por la empresa denominada **"SICCA"** laboratorio para la construcción. Y firmado por el C. Ing. Manuel Calderón Guzmán, de fecha 15 de julio del año 2021.
 28. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, Representante Legal de la empresa **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio motivo del Desarrollo, entregó a esta Dirección de Orden Urbano, la **Memoria Descriptiva, Calendario de Urbanización y Presupuesto de obra**, del Conjunto Habitacional denominado **"PUERTA CENTRO"**.
 29. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, representante legal de la empresa denominada **"CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio motivo del Desarrollo, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 351 fracción XIII y 385 fracción I, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, entregó **Póliza de Fianza** número **3598-05794-0**, de fecha de expedición 04 de octubre del año 2021,



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

emitida por la Institución Fiadora denominada Afianzadora "ASEGURADORA ASERTA" S.A. de C.V. por la cantidad de **\$ 3,202,639.89 (TRES MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.)**, correspondiente al cincuenta por ciento del importe total del costo de las obras de urbanización con que deberá contar el **Conjunto Habitacional tipo Interés social, densidad hasta 300 hab./ha. denominado "PUERTA CENTRO"** ubicado en el predio identificado como fracción I, ubicado en la Calzada Francisco I. Madero Oriente # 1401, Plan de Ayala # 1120 y calle Isaac Arriaga # 1120 de la colonia Centro, con una superficie analítica de 9,346.05 m², de este Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.

30. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, representante legal de "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio motivo del Desarrollo, entregó a esta Dirección de Orden Urbano, **Certificado de Libertad de Gravamen** expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Michoacán de fecha 25 de octubre del año 2021, y en donde no aparece declaratoria alguna que establezca sobre el inmueble en referencia, provisiones, destinos, usos o reservas.
31. El **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, representante legal de la empresa "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, acredita con recibo 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 2021 por los conceptos de:
 - **Revisiones de proyecto o anteproyecto.**
 - **Inspección y vigilancia de obras de urbanización de fraccionamientos tipo interés social.**
 - **Licencias de urbanización para fraccionamientos, conjuntos habitacionales o colonias de interés social.**
 - **Visto Bueno a los proyectos arquitectónicos, por prototipo.**
 - **Autorización definitiva de urbanización para conjunto habitacional tipo interés social.**
 - **Autorización definitiva de conjunto habitacional tipo interés social.**

Dichos pagos mediante recibo número 8828462 de fecha 10 de noviembre del 2021 por **\$ 98,766.00 (Noventa y ocho mil setecientos sesenta y seis pesos 00/100 M.N.)**.

32. Que el **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, en cuanto representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención justificó técnica y jurídicamente la petición que manifiestan en su solicitud.
33. Los Integrantes del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo, en apego a lo dispuesto por la fracción XIII del artículo 277 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, **Autorizan** al Director de Orden Urbano de la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas para que signe el Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021, relativo al proyecto de **Autorización Definitiva para el Conjunto Habitacional, tipo Interés Social denominado oficialmente**



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

“PUERTA CENTRO” hasta 300 (hab./ha.) con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, en el predio ubicado en las calles de Isaac Arriaga No. 174, Calzada Madero y Plan de Ayala zona Centro, con una superficie analítica de 9,346.05 m², de este Municipio de Morelia Michoacán de Ocampo, propiedad de la empresa denominada “CREDIX” S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, representante legal de la empresa, **Administrador General Único**,

Expuesto lo anterior y con fundamento en los artículos 1, 2 fracciones VII y VIII, 5 fracciones I y II, 6, 7, 8 fracción III, 10, 14 fracciones XV, XVI y XXXII, 147, 151, 152, 156, 160, 273, 274 fracciones X, XV, XIX y XX, 275 fracciones I y II, 276, 277 fracciones XIII, XXX y XXXII, 289, 290 fracción I inciso c, 291, 292, 293, 294, 297, 298, 299, 307, 312, 313, 316, 329 fracción II, 331, 332, 333, 335, 336, 337, 339, 340, 344, 351, 354, 356 fracción III, 360, 361, 362, 364, 366, 367, 368, 372, 377 fracción I, 378, 379, 381, 382, 385 fracción I, 386, 390, 391, 392, 394, 396, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 456 y demás relativos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, y sus modificaciones de fecha 16 de julio del año 2013; artículo 42 fracción VI inciso E del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia, Michoacán, así como en el Acuerdo de Organización de la Administración Pública del Municipio de Morelia Michoacán, y en el Acuerdo de Cabildo para la Delegación de Facultades de fecha 25 de febrero del año 2016, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, de fecha 4 de marzo del año 2016, tengo a bien emitir la siguiente:

RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Queda plenamente probada la competencia de esta Autoridad Municipal.

SEGUNDO.- Es de **Autorizarse y se Autoriza en Definitiva el Conjunto Habitacional tipo Interés Social denominado oficialmente “PUERTA CENTRO” hasta 300 (hab/ha.) con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio** en el predio ubicado en las calles de Isaac Arriaga No. 174, Calzada Madero y Plan de Ayala, zona Centro, con una superficie analítica de 9,346.05 m², de este Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, propiedad de la empresa “CREDIX” S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA”, representada por el C. **Carlos Eduardo Garza Herrera, Representante Legal de la empresa** quien acredita la propiedad motivo del Desarrollo, mediante **escrituras públicas número 10,577 y 8,218** inscritas en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, bajo el número **0002 tomo 16,499 y número 0027 y tomo 15,906** de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, pasadas ante la fe del C. Lic. Javier Calderón García, Notario Público Número 179, del Estado de Michoacán de Ocampo, **motivo de la presente Autorización; la cual se llevará a cabo de conformidad con los proyectos de Vialidad y Lotificación, Sembrado de Vivienda y Prototipos de Vivienda que con esta fecha se sellan y se firman por esta Dependencia, mismos que para los efectos jurídicos y legales, son parte integrante de la presente autorización**, así lo acordó el C. Arq. **Edgard Daniel Loaiza Urueta**, en cuanto **Director de Orden Urbano**, de esta Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas.



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

TERCERO.- Por las características que presenta su proyecto de Vialidad y Lotificación, Sembrado de Vivienda, además de los servicios con que deberá estar dotado, así como de las dimensiones mínimas de los lotes y vialidades del desarrollo, se le clasifica al **Conjunto Habitacional tipo Interés Social**, densidad **hasta 300 hab./ha.** denominado oficialmente "**PUERTA CENTRO**", de acuerdo a lo establecido en el artículo **316** del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, vigente, cuyo uso del suelo se especifica en el proyecto que se autoriza.

CUARTO.- El **Conjunto Habitacional Tipo Interés Social**, densidad (**hasta 300 hab./ha.**) denominado oficialmente "**PUERTA CENTRO**"; que se autoriza, estará dotado de los siguientes servicios de urbanización:

- a) Abastecimiento permanente de agua potable, con sistema de cloración y tomas domiciliarias;
- b) Sistema de alcantarillado sanitario para la evacuación de aguas negras y residuales, con descargas domiciliarias;
- c) Sistema de alcantarillado pluvial;
- d) Banquetas y guarniciones de concreto hidráulico;
- e) Pavimento en arroyo de calles a base de concreto hidráulico en todas sus vialidades;
- f) Redes de Energía Eléctrica de media tensión, baja tensión y Alumbrado Público subterráneas;
- g) Red de Alumbrado Público subterránea considerando lámparas LED, que garanticen a la municipalidad, calidad y autofinanciamiento del servicio;
- h) Placas de nomenclatura en esquinas de calles, según especificaciones y diseño notificados por esta Secretaría;
- i) Rampas de acceso para personas discapacitadas, en cada esquina de manzana sin que exista infraestructura alguna que impida el buen funcionamiento;
- j) Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres.

Estos servicios se ejecutarán por cuenta del **C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, dentro del plazo de 24 meses, contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización, debiendo ajustarse a las normas y especificaciones técnicas de construcción que se describen en la memoria técnico-descriptiva del **Conjunto Habitacional tipo Interés Social**, denominado oficialmente "**PUERTA CENTRO**"; así como los distintos proyectos autorizados por los organismos operadores de los servicios correspondientes, siendo aplicable también lo dispuesto en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y el Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia.

QUINTO.- En razón de la presente autorización, se fijan como obligaciones a cargo del **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención, deberá cumplir con las obligaciones previstas en los Artículos 392, en sus fracciones de la I a la XV y 394 de la fracción I a la V, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, así como las siguientes:



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

- I. Ejecutar por su cuenta en tiempo las especificaciones de las obras de urbanización del Conjunto Habitacional Bajo el Régimen de Propiedad en Condominio tipo Interés Social, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que establecen las leyes en la materia;
- II. Presentar informes mensuales a partir del inicio de las obras de urbanización ante esta Dependencia Municipal del avance físico de las mismas, debiendo adjuntar copia de los reportes de laboratorio, para comprobar la buena calidad de los mismos;
- III. Mantener en forma permanente en el sitio de las obras y a la vista de los inspectores, la bitácora de obra de urbanización debidamente foliada y autorizada por esta Secretaría;
- IV. Forestar las áreas verdes, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar;
- V. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención deberá notificar por escrito a esta Secretaría, a fin de que ésta, de considerarlo procedente, lleve a cabo la elaboración del dictamen técnico-jurídico aprobatorio de las mismas, a que se refiere el artículo 412 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, o en su caso, para que se corrijan las anomalías que se señalen en dicho dictamen; y
- VI. Una vez cumplido lo indicado en el inciso anterior, el **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en los artículos 377 fracción I, 407, 408 y 409, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo para la Municipalización del desarrollo habitacional en referencia.

SEXTO.- El **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención, deberá **evitar la construcción** de barreras arquitectónicas, como son aquellos elementos de construcción y equipamiento de inmuebles, tales como aceras, banquetas o escarpas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, estacionamientos, escaleras, rampas, teléfonos públicos, tensores para postes, contenedores para depósitos de basura y cualquier otro análogo que dificulten, entorpezcan o impidan a personas con discapacidad, el uso de sus servicios o instalaciones, ó el libre desplazamiento dentro o fuera del mismo, De conformidad con lo señalado por los artículos 61, 62, 63 y 64 de la Ley para Personas con Discapacidad en el Estado de Michoacán de Ocampo y en los artículos 4° fracción XXIII, 14 fracción XXIX, 16 fracción X, 174 fracción XIII, 243 fracción V, y 281 fracción XI, inciso b), del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

SÉPTIMO.- Los Integrantes del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo, en apego a lo dispuesto por la fracción III del artículo 277 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, **Autorizan** al Director de Orden Urbano de la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas para que signe el Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021, relativo al proyecto de **Autorización Definitiva para el Conjunto Habitacional, tipo Interés Social denominado oficialmente "PUERTA CENTRO" hasta 300 (hab./ha.) con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio**, en el predio ubicado en las calle de Isaac Arriaga # 174, Calzada Madero y Plan de Ayala zona Centro, con una superficie analítica de 9,346.05 m², de este Municipio de Morelia Michoacán de Ocampo, propiedad de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. **Carlos Eduardo Garza Herrera**, representante legal de la empresa, quien acredita la propiedad del predio motivo del Desarrollo mediante **escrituras públicas número 10,577 y 8,218** inscritas en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, **bajo el número 0002 tomo 16,499 y número 0027 y tomo 15,906** de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, pasadas ante la fe del C. Lic. Javier Calderón García, Notario Público Número 179, del Estado de Michoacán de Ocampo

OCTAVO.- Que la Secretaría del H. Ayuntamiento de Morelia, notifica a esta **Dirección de Orden Urbano**, que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de febrero del año 2022, fue aprobado el Dictamen de Autorización Definitiva para el establecimiento y **Desarrollo del Conjunto habitacional tipo Interés Social, denominado oficialmente "PUERTA CENTRO", (densidad hasta 300 hab./ha.), con vivienda bajo el Régimen de Propiedad en Condominio**, en el predio ubicado en las calle de Isaac Arriaga # 174, Calzada Madero y Plan de Ayala zona Centro, con una superficie analítica de 9,346.05 m², de este Municipio de Morelia Michoacán de Ocampo, propiedad de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. Guillermo Antonio Rodríguez Saavedra, representante legal de la empresa, quien acredita la propiedad del predio motivo del Desarrollo mediante **escrituras públicas número 10,577 y 8,218** inscritas en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado de Michoacán de Ocampo, **bajo el número 0002 tomo 16,499 y número 0027 y tomo 15,906** de los Libros de Propiedad de este Distrito de Morelia, pasadas ante la fe del C. Lic. Javier Calderón García, Notario Público Número 179, del Estado de Michoacán de Ocampo, mediante el cual se Autoriza al Titular de la misma, para que signe el oficio relativo a la Autorización Definitiva del **Desarrollo Habitacional** de referencia y vigile se dé cumplimiento a cada una de las condicionantes señaladas en el considerando XVII del Dictamen, de acuerdo a lo siguiente:

- a) La Dirección de Orden Urbano deberá vigilar el cumplimiento de cada una de las condicionantes señaladas en el Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021, remitido a la Comisión que suscribe el presente dictamen;
- b) En razón de lo indicado en el considerando V del presente dictamen por la Dirección de Orden urbano, cumplir con las medidas de mitigación que indican los estudios de Impacto Urbano e Impacto Vial;
- c) En razón del considerando VII, dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de medio Ambiente, dependiente de la Secretaria de Desarrollo Rural y Medio Ambiente;



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

- d) La empresa "CREDIX" S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, deberá dar cumplimiento a lo precisado por la Dirección de Patrimonio Municipal, en su oficio número 0780/2021 indicado en el considerando VIII de presente dictamen;
- e) En concordancia al X del presente dictamen, cumplir con los estándares precisados por la Dirección de Movilidad Sustentable, dependiente de la otrora Secretaría de Movilidad y Espacio Público;
- f) En razón del considerando XI, la empresa propietaria del desarrollo deberá entregar la Escritura Pública número 3378 la cual ampara las Áreas de Donación y Área Verde, debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el estado en un plazo no mayor de 30 días naturales a partir de la presente autorización;
- g) Acorde en lo estipulado en el artículo 298 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en caso de requerirse caseta de vigilancia en el conjunto habitacional que nos ocupa, queda establecido de que tanto la caseta como el predio donde se construya, deben aportarse con cargo al desarrollador, como donación adicional y distinta de las áreas verdes y de donación exigibles por la autorización del Conjunto Habitacional en cuestión, y;
- h) Con la finalidad de cuidar los intereses de los futuros usuarios del desarrollo habitacional, queda establecido que previo al acto formal de la Municipalización del Conjunto habitacional en cuestión, se verificara por parte de la autoridad municipal el cumplimiento del fraccionador a todas y cada una de las condicionantes previamente precisadas; de igual forma antes de la municipalización, si así fuera el caso, el fraccionador deberá retirar todo obstáculo (plumas, cadenas, guarda cantones, etc.) que impidan el libre acceso, tránsito y continuidad vial con el entorno del desarrollo que nos ocupa, y de no ser así, el Ayuntamiento de Morelia, tomara las acciones pertinentes para su demolición y retiro, con cargo a la empresa "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA.

NOVENO.- El C. **Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención, deberá **eleva a escritura pública** esta autorización, fijándose un plazo de **90 días** computables a partir de la fecha de su notificación, una vez protocolizada, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado y se publicará en el Periódico Oficial del Estado, en el de mayor circulación en el Municipio de Morelia o en la cabecera municipal, estando a cargo del promovente, todos los gastos que estas acciones originen y una vez realizados los actos anteriores, deberá presentar copia de las constancias que acrediten la publicación, ante esta Dependencia, en un plazo no mayor a 3 días posteriores a la realización del acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 339 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

DÉCIMO.- El C. **Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención deberá **urbanizar, publicitar el desarrollo y realizar las operaciones de compra-venta** de las viviendas que conforman el citado desarrollo, de conformidad con el artículo 356 fracción III del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

UNDÉCIMO.- El C. **Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO**



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: **Autorización Definitiva**

REGULADA, propietaria del predio en mención deberá cercar con malla ciclónica las áreas verdes y de donación, colocando letreros visibles que las señalen como propiedad municipal, así mismo, instalar un sistema de riego por goteo y una toma de agua por cada 500.00 m².

DUODÉCIMO.- La presente autorización definitiva queda condicionada a que el **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietario del predio motivo del Desarrollo, garantice y dé cumplimiento a los puntos de conexión de abastecimiento de agua potable, así como a los puntos de descarga señalados en las factibilidades de los servicios de alcantarillado sanitario y pluvial, emitidos por el Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia, debiendo conseguir los permisos con los particulares y aprobación de los proyectos por las Dependencias, según corresponda.

DECIMOTERCERO.- En tanto no se obtenga la municipalización del desarrollo, los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, correrán por cuenta del **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención, propietario del predio motivo del Desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 394, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

DECIMOCUARTO.- La presente autorización se otorga al **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietario del predio motivo del Desarrollo, con base en los títulos de propiedad del inmueble que constituye el **Conjunto Habitacional Tipo Interés Social**, densidad **(hasta 300 hab./ha.)** denominado oficialmente **"PUERTA CENTRO"** y demás documentos exhibidos, por lo que sí con motivo de la enajenación de las viviendas o cualquier otro acto traslativo de dominio, se cause algún perjuicio a terceras personas, será de su absoluta responsabilidad resarcirlas de tales perjuicios y en todo lo no previsto en la misma, se estará sujeto a lo dispuesto en el Código de Desarrollo Urbano de Estado de Michoacán de Ocampo vigente y demás Leyes aplicables.

DECIMOQUINTO.- Que el **C. Carlos Eduardo Garza Herrera**, en cuanto **representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, propietaria del predio en mención, está obligada a realizar las obras de urbanización del **Conjunto Habitacional Tipo Interés Social**, denominado oficialmente **"PUERTA CENTRO"**; que se autoriza mediante la presente resolución, en estricto apego a los proyectos autorizados por las diferentes Dependencias involucradas, así como a los proyectos de Vialidad y Lotificación, que con esta fecha se sellan y se firman por esta Dependencia, de acuerdo a lo establecido en los artículos 377 fracción I, 378, 379, 381, 382, 383 y demás relativos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y sus modificaciones, publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo de fecha 16 de julio del año 2013.

J



Morelia, Michoacán; 28 de febrero del año 2022.

Dirección de Orden Urbano

Oficio Número: SUOP/DOU/FRACC/3827/2021

Número Expediente: 1027/19

Asunto: Autorización Definitiva

DECIMOSEXTO.- El incumplimiento por parte del C. Carlos Eduardo Garza Herrera, en cuanto representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, propietaria del predio motivo del Conjunto Habitacional Tipo Interés Social, denominado oficialmente "PUERTA CENTRO"; que se autoriza, a cualquiera de los puntos de la presente autorización, será motivo de suspensión o cancelación, de la misma, independientemente de la aplicación de las sanciones económicas y/o penales a que hubiese lugar, si los hechos configuran un delito.

Así y con apoyo en las disposiciones jurídicas antes invocadas, autoriza y firma la presente resolución, así como los planos de Vialidad y Lotificación, los cuales son parte integrante de la presente autorización, así lo estipuló el C. Arq. Edgard Daniel Loaiza Urueta, en cuanto a Director de Orden Urbano de esta Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas, ordenándose por lo tanto, notificar al C. Carlos Eduardo Garza Herrera, en cuanto representante legal de la empresa denominada "CREDIX" S.A. de C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, propietario del predio motivo del Desarrollo, así como a las autoridades que conforme a la Ley, les compete el conocimiento y control de los desarrollos habitacionales que se autoricen, dentro de esta jurisdicción Municipal.



AYUNTAMIENTO DE MORELIA

DIRECCION DE ORDEN URBANO

ARQ. EDGARD DANIEL LOAIZA URUETA
DIRECTOR DE ORDEN URBANO

- C.C.P.- C.P. Yankel Alfredo Benítez Silva. - Secretaria del H. Ayuntamiento.- Para su conocimiento.-
- Arq. Gladys Butanda Macías.- Secretaria de Desarrollo Urbano y Movilidad del Estado de Michoacán de Ocampo.- ciudad
 - M.D.A. Pedro Núñez González - Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad.- Edificio
 - Lic. Carlos Hernández Gutiérrez.- Director de Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio en el Estado.-Ciudad.-
 - Lic. José Sebastián Naranjo Blanco.- Director de Patrimonio Municipal – Para su atención y Seguimiento.
 - Ing. Oswaldo Rodríguez Gutiérrez .- Director del Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Morelia, Ciudad.-
 - C. Lic. Sergio Arturo Calvillo Corral- Director de Catastro del Estado.- Ciudad.
 - Arq. Rafael Celaya Ávila.- Jefe de Departamento de Catastro Municipal.- Ciudad.-
 - Arq. Sara Edith López Pérez.- Jefe del Depto. de Fraccionamientos y Nomenclatura.- Edificio.
 - Despacho del Director.-
 - Archivo y Minutario.-
 - Oficialía de Partes – En atención al folio
- PNG*EDLU*SELP*JLAG