



**HONORABLE CABILDO**

Presente.-

Los CC. Múnicipes integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 64, fracciones V, VI y XII, 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que recibimos memorándum No. S-729/2013, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. 112-DGDUEV/2013, signado por el C. ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta el Dictamen Técnico para la propuesta de la modificación al Programa Parcial de Urbanización **"RESIDENCIAL VALLE VERDE"**.

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización **"RESIDENCIAL VALLE VERDE"**, fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 01 de julio de 2010, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 07 de agosto de 2010., conforme a la memora descriptiva, consideraba lo siguiente:

*"El fraccionamiento es un desarrollo Habitacional de densidad media, con 386 lotes en 30 manzanas: 363 lotes de uso Habitacional unifamiliar densidad media (H3-U), 12 lotes de uso Habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U), 10 lotes de Espacios verdes y Abiertos (EV) y un lote de uso Comercial y de Servicio Central de intensidad Media (CC-2)*

*Referente al área de cesión, de acuerdo al artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, se requiere un total de 13,733.4485 M<sup>2</sup>, cediéndose 18,065.0714 M<sup>2</sup>. Por lo que existe un superávit de 4,331.622 M<sup>2</sup>"*

RESUMEN GENERAL DE AREAS	
AREA VENDIBLE	69,800.8556 M <sup>2</sup>
AREA DE CESIÓN	18,065.714 M <sup>2</sup>
ZONA FEDERAL ARROYO CAMPOS MARGEN DERECHA	3,083.2250 M <sup>2</sup>
ZONA FEDERAL ARROYO SIN NOMBRE AMBOS LADOS	3,021.0464 M <sup>2</sup>
CAUCE ESCURRIMIENTO DEL ARROYO SIN NOMBRE	

\*ELIG



	1,556.1034 M <sup>2</sup>
AREA DE VIALIDAD	51,733.5076 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE APLICACIÓN</b>	<b>147,259.8094 M<sup>2</sup></b>
Área del Cauce del Arroyo Campos, Área de Zona Federal Izquierda y Área lote que se ubica entre la zona federal y límite de propiedad que no se contempla en el Área de Aplicación del Programa Parcial	
	3,383.9538 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>150,643.6061 M<sup>2</sup></b>

**TERCERO.-** En sesión de cabildo de fecha 04 de febrero de 2012, se aprobó la Modificación al Programa Parcial de Urbanización de referencia, el cual tuvo su origen debido a que existió un error en el número total de lotes, que se presentaron en el documento del programa parcial, señalando 386 lotes, siendo el correcto 385, además de que existían una serie de errores en las superficies de algunos lotes del proyecto, eliminando también, dos lotes para fusionar parte de su superficie a las áreas de cesión contiguas al ingreso del fraccionamiento. Proponiendo eliminar la manzana 69, misma que comprendía dos lotes de área de cesión, los cuales se integrarían en la manzana 058.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICACIÓN	
ÁREA VENDIBLE	69,013.88
ÁREA DE CESIÓN	18,934.82
ZONA FEDERAL ARROYO CAMPOS	3,083.225
ZF ESCURRIMIENTO	3,021.0464
CAUCE ESCURRIMIENTO	1,556.1034
ÁREA DE VIALIDAD	51,650.73
ÁREA DE APLICACIÓN	147,259.80

Modificación que fue publicada en el Periódico Oficial "el Estado de Colima", en fecha 31 de Marzo del año 2012.

**CUARTO.-** Que esta segunda modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL VALLE VERDE**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, y al sur de la comunidad conocida como El Chanal, tiene su origen en los inconvenientes topográficos para desarrollar un Parque Lineal en la manzana 046 proyectada como área de cesión con uso de Espacios Verdes y Abiertos (EV), por lo que la empresa desarrolladora presenta propuesta de modificación para que el área de cesión que el fraccionamiento genera, quede cubierta al interior del fraccionamiento, teniendo la superficie de la manzana 46 como excedente de área de cesión misma que será utilizada únicamente para reforestar.

\*ELIG

"2013, Año del Centenario del Natalicio de la Maestra Griselda Álvarez León, Primera Gobernadora del País"



Se propone además la modificación a los lotes 1 y 2 de las manzanas 60 y 63, con la finalidad de regularizar el trazo de la calle Monte Ayllon.

El proyecto de modificación consiste en fusionar las manzanas 53 y 54, para generar una sola manzana con el número 53 que contendrá un lote con uso de **Espacios Verdes y Abiertos** con destino de Jardín Vecinal en la totalidad de la superficie. Al generar esta fusión se elimina un tramo de la calle Monte Ayllon que se proyectó dividiendo estas dos manzanas. Otro cambio es la eliminación del uso de Comercial y de Servicios Central CC-2, al lote único de la manzana 051, para subdividirla en dos manzanas con las claves 51 y 54, a las que se les da un uso de H3-U.

De acuerdo a la Memoria Descriptiva las manzanas y lotes que sufren modificación son los siguientes:

SITUACIÓN AUTORIZADA			
MANZ	LOTE	SUPERFICIE	USO
51	1	4534.45	CC-2

MODIFICACIÓN			
MANZ	LOTE	SUPERFICIE	USO
51	1	182.85	H3-U
	2	172.84	H3-U
	3	159.75	H3-U
	4	146.67	H3-U
	5	180.33	H3-U
	6	184.22	H3-U
	7	159.05	H3-U
	8	147.02	H3-U
	9	158.38	H3-U
	10	160.00	H3-U
	11	160.00	H3-U
54	1	177.23	H3-U
	2	280.99	H3-U
	3	144.00	H3-U
	4	144.00	H3-U
	5	144.00	H3-U
	6	144.00	H3-U
	7	207.69	H3-U
	8	188.17	H3-U
	9	144.00	H3-U
	10	144.00	H3-U
	11	144.00	H3-U
	12	144.00	H3-U
	13	142.67	H3-U



53	1	187.61	H3-U
	2	271.30	H3-U
	3	221.16	H3-U
	4	227.18	H3-U
	5	227.51	H3-U
	6	221.06	H3-U
	7	207.45	H3-U
	8	372.45	H3-U
	9	182.19	H3-U
	10	161.24	H3-U
	11	161.24	H3-U
	12	161.24	H3-U
	13	161.24	H3-U
	14	161.24	H3-U
	15	161.24	H3-U
	16	144.09	H3-U
60	1	270.78	H3-U
	2	252.59	H3-U
63	1	252.45	H3-U
	2	266.85	H3-U

53	1	5,497.63	EV
60	1	248.67	H3-U
	2	192.26	H3-U
63	1	267.30	H3-U
	2	267.30	H3-U

El comparativo de superficies de cada uno de los usos y destinos, se detalla a continuación:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE NUEVA MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H2-U	12	3,785.93	12	3,785.93
H3-U	360	60,693.50	368	61,356.78
CC-2	1	4,534.45		
EV	10	18,934.82	10	23,272.32
TOTAL =	383	87,948.70	390	88,415.03

Para el cálculo del área de cesión, como lo dispone el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima en su artículo 142 fracción V, las zonas Habitacionales de Densidad baja y media H2-U y H3-U generan el 20% de la superficie vendible, tal y como se describe en la tabla siguiente:

\*ELIG



USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA NUEVA DE MODIFICACIÓN	
	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
H2-U	3,785.93 X 0.2	757.18	3,785.93 X 0.2	757.18
H3-U	60,693.50 X 0.2	12,138.70	61,356.78 X 0.2	12,271.36
CC-2	4,534.45 X 0.15	680.17		
TOTAL =		13,576.05		13,028.54

AUTORIZADO Y PUBLICADO			NUEVA MODIFICACIÓN		
Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit	Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit
13,576.05	18,934.82	5,358.77	13,028.54	23,272.32	10,243.78m <sup>2</sup>

Los Municipales integrantes de la Comisión que dictamina coinciden en que la superficie que resultó como superávit, no podrá ser considerada a cuenta de área de cesión de futuras promociones inmobiliarias por parte de la empresa, ya que se trata de un excedente al requerimiento que exige el reglamento de zonificación del municipio de Colima, por lo que la superficie de 9,094.22 M<sup>2</sup> que corresponde al lote 1 de la manzana 46 cuya topografía esta accidentada, será utilizada únicamente para reforestación preferentemente de especies nativas de la zona. La sección vial autorizada en el programa parcial se conserva por lo que deberá construirse la banqueta correspondiente.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO		RESUMEN GENERAL DE ÁREAS NUEVA MODIFICACIÓN	
ÁREA VENDIBLE	69,013.88	ÁREA VENDIBLE	65,142.71
ÁREA DE CESIÓN	18,934.82	ÁREA DE CESIÓN	23,272.32
ZONA FEDERAL	3,083.225	ZONA FEDERAL	3,083.225
ARROYO CAMPOS		ARROYO CAMPOS	
ZF ESCURRIMIENTO	3,021.0464	ZF ESCURRIMIENTO	3,021.0464
CAUCE ESCURRIMIENTO	1,556.1034	CAUCE ESCURRIMIENTO	1,556.1034
ÁREA DE VIALIDAD	51,650.73	ÁREA DE VIALIDAD	51,184.40
ÁREA DE APLICACIÓN	147,259.8094	ÁREA DE APLICACIÓN	147,259.80

**QUINTO.-** Que de acuerdo a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado **"RESIDENCIAL VALLE VERDE"**, se puede advertir lo siguiente:

- I. El número total de lotes aumenta en 7 quedando en **390**.
- II. El área vendible disminuye en **3,871.17 M<sup>2</sup>**, quedando finalmente en **65,142.71 M<sup>2</sup>**.
- III. El área de cesión aumenta **4,877.50 M<sup>2</sup>**, quedando finalmente en **23,272.32 M<sup>2</sup>**.
- IV. El área de vialidad se disminuye en **466.33.70 M<sup>2</sup>**, quedando finalmente en **51,184.40 M<sup>2</sup>**.
- V. Los lotes **1 y 2** de la manzana **60** y lotes **1 y 2** de la manzana **63** se modifican en su lindero oriente para regularizar el trazo de la calle Monte Ayllon.

\*ELIG



**SEXTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL VALLE VERDE**", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 19 de junio de 2013, suscrito por el C. Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

**SEPTIMO.-** Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los asentamientos humanos, así como participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de aprobar y controlar la ejecución de los Programas Parciales de Urbanización que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos para el aprovechamiento urbano del suelo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**RESIDENCIAL VALLE VERDE**", puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y que se encuentra ubicado al noreste de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de **147,259.80 M<sup>2</sup>**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO CUARTO** de este Dictamen.

**SEGUNDO.-** Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**RESIDENCIAL VALLE VERDE**", a que se refieren los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la que deberá hacerse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación.

**TERCERO.-** Se deberá enterar al Promotor que el excedente de área de Cesión no podrá ser considerada a cuenta de área de cesión de futuras promociones inmobiliarias

\*ELIG



por parte de la empresa, así como también notificarle que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

**CUARTO.-** Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 09 nueve días del mes de julio del año 2013.

Atentamente

**LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**ING. PEDRO PERALTA RIVAS**  
Presidente

**ING. PEDRO WILLA GODINEZ**  
Secretario

**LIC. MINERVA JIMÉNEZ HERRERA**  
Secretaria

MEMORANDUM N° S-729/2013

**ING. PEDRO PERALTA RIVAS,**  
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,  
Presente.

Le remito el Memorandum N° 112-DGDUEV/2013, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, en el que hace llegar el Dictamen Técnico para la propuesta de la modificación al *Programa Parcial de Urbanización Valle Verde*.

Lo anterior para que la comisión que usted Preside, emita el dictamen que considere debe presentarse al H. Cabildo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.



Atentamente.  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.  
Colima, Col., 19 de junio de 2013.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

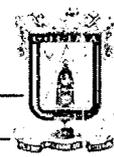
**LIC. SALVADOR CÁRDENAS MORALES.**

c.c.p. Ing. Pedro Villa Godínez. Secretario de la Comisión.  
c.c.p. Lic. Minerva Jiménez Herrera. Secretaria de la Comisión.

SCM\*Elsa

Recibí  
JEA.  
9:30 a.m.  
20/Jun/2013.

# COLIMA



más y mejores RESULTADOS

GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
SECRETARIA

1729

\* 19 JUN. 2013 \*

Elba 12:25

RECIBIDO

Memorandum No. 112-DGDUEV/2013.  
Colima, Col., 19 de Junio de 2013.

**LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.**  
Secretario del H. Ayuntamiento de Colima.  
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la propuesta de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización "VALLE VERDE"**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente.

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"  
EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA

*[Firma manuscrita]*

ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ.

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA

C.c.p. ING. PEDRO PERALTA RIVAS.- Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.-  
C.c.p. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.- Directora de Desarrollo Urbano.-  
C.c.p. Archivo.-  
BCG/VHV/M/SGS/Juanita\*

*[Firma manuscrita]*

4

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA  
V. Carranza No. 90, Altos., Col. Centro, Colima. Tels. 31- 63878 y 31- 63821  
"2013, AÑO DEL CENTENARIO DE LA MAESTRA GRISELDA ALVAREZ PONCE DE LEON, PRIMERA GOBERNADORA DEL PAIS"  
[dgduev@colima.gob.mx](mailto:dgduev@colima.gob.mx)

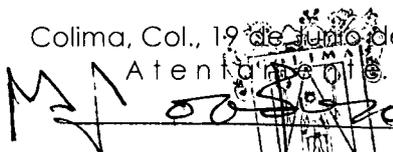




## DICTAMEN TECNICO

### MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE VERDE"

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador SEAL BIENES RAICES S.A. DE C.V., a través del ARQ. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, para el trámite correspondiente **a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "VALLE VERDE"**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, ha analizado el contenido de la información y verificación de congruencia técnica legal, siendo atendidas todas las observaciones por parte del promotor de acuerdo a los lineamientos establecidos por los artículos 275, 276 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento, para que proceda a lo conducente ante el H. Cabildo, según lo establecido en los artículos 281 y 282 de la Ley antes mencionada para poder continuar con los trámites correspondientes.

Colima, Col., 19 de Junio de 2013  
 Atentamente,  
  
**ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**  
 Director General de Desarrollo Urbano,  
 Ecología y Vivienda.

**H. AYUNTAMIENTO  
 DE COLIMA  
 DIRECCION GENERAL  
 DE DESARROLLO  
 URBANO, ECOLOGIA  
 Y VIVIENDA**

**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**  
**FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VALLE VERDE**



**SIMBOLOGIA**

DESARROLLADOR:  
**SEAL BIENES RAICES S.A. DE C.V.**  
 SERGIO ALEJANDRO BAYARDO OSORIO  
 APODERADO LEAL

UBICACION:  
**EL CHANAL, COL.**

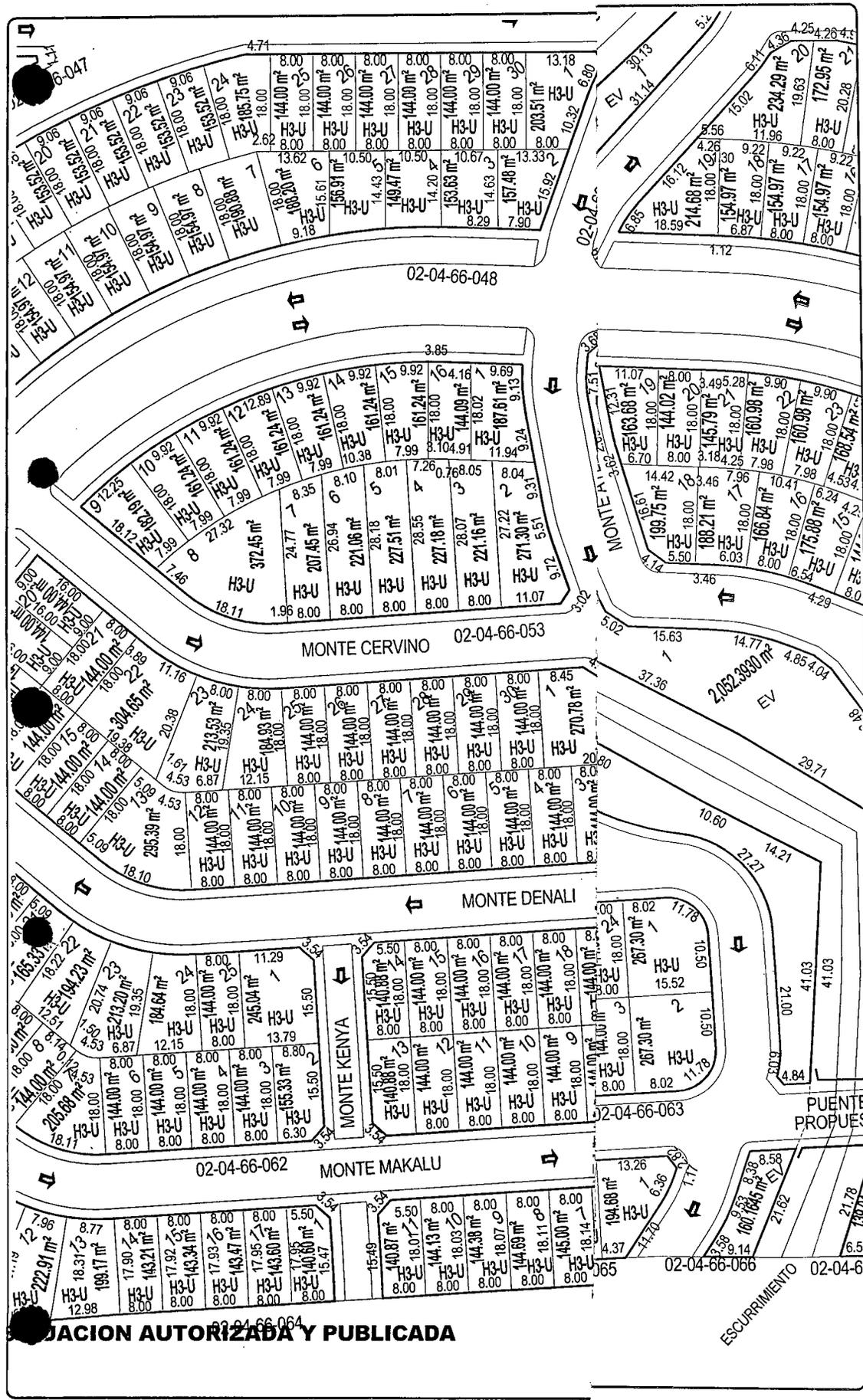
CONSULTOR:  
**CONORBA CONSULTORIA URBANA AMBIENTAL**

**ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
 TEL/FAX: 01 (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

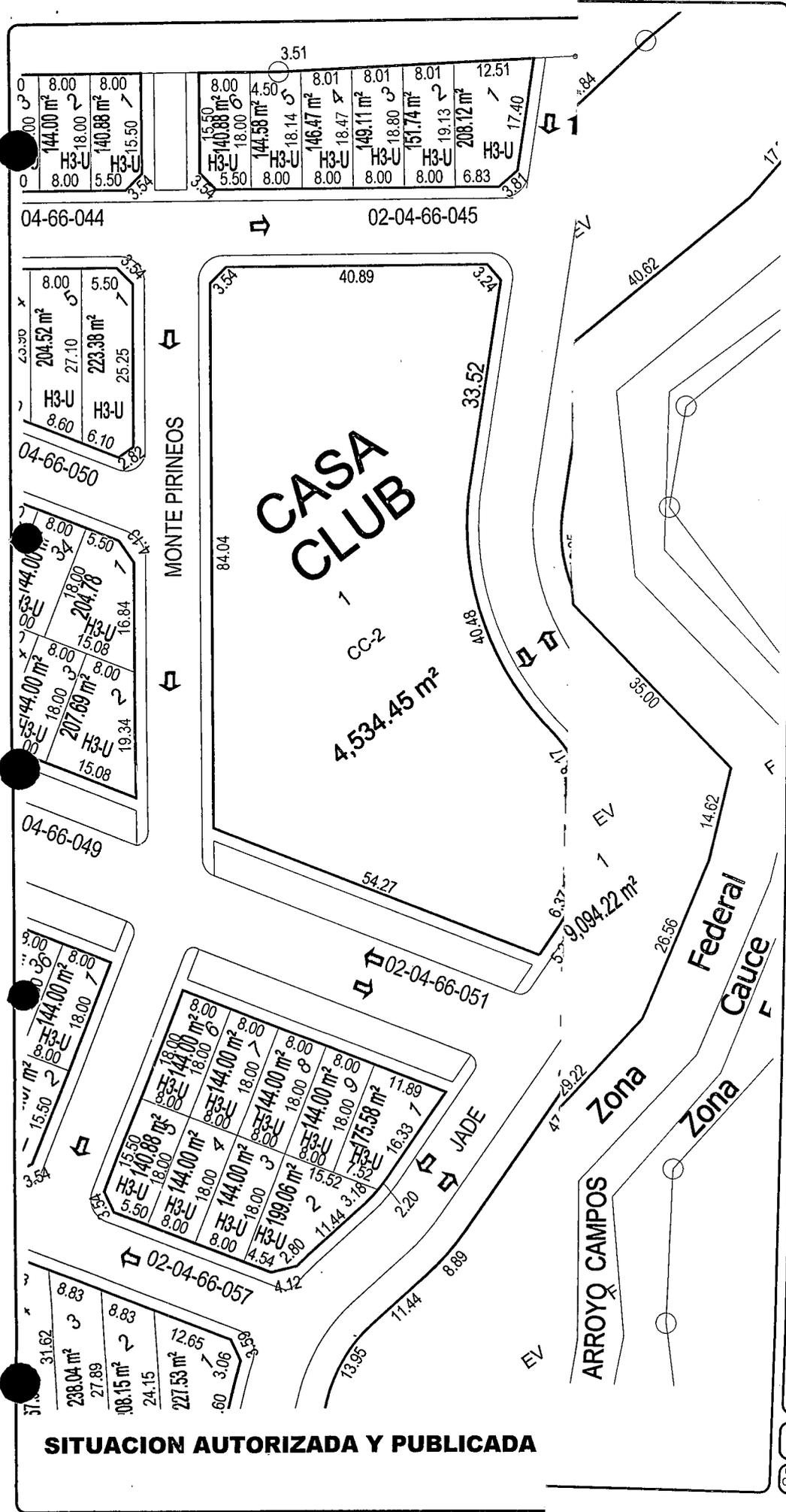
PLANO:  
**MANZANA 053**  
 ESCALA 1:500

LUGAR Y FECHA:  
 COLIMA, COL., MAYO DE 2013

NUMERO DE LAMINA:  
**2B**



**COPIA AUTORIZADA Y PUBLICADA**



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
**FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VALLE VERDE**



SIMBOLOGIA

DESARROLLADOR:  
**SEAL BIENES RAICES S.A. DE C.V.**  
 SERGIO ALEJANDRO BAYARDO OSORIO  
 APODERADO LEAL

UBICACION:  
**EL CHANAL, COL.**

CONSULTOR:  
  
**ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
 TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

PLANO:  
**MANZANA 051**  
 ESCALA 1:500

LUGAR Y FECHA:  
 COLIMA, COL., MAYO DE 2013

NUMERO DE LAMINA:  
**2A**

**SITUACION AUTORIZADA Y PUBLICADA**