



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

HONORABLE CABILDO

Presente.-

Los CC. Municipales 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-1127/2013, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión la comunicación suscrita por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, el Proyecto de modificación al Programa Parcial de urbanización denominado "LOMAS DE SAN GERMAN II".

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización "LOMAS DE SAN GERMAN II", fue aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 15 de octubre de 2010, y publicado en el periódico Oficial denominado "EL ESTADO DE COLIMA", el día 18 de diciembre de 2010., conforme a la memoria descriptiva, consideraba lo siguiente:

NUM. DE MANZ.	NUM. DE LOTE	LOTES		DESTINOS		TOTAL
		USO	SUPERFICIE	DESTINO	SUPERFICIE	
M-181	1	MD-3	139.93			139.93
M-178	1	MD-3	8,140.89			8,140.89
M-177	2	MD-3	7,188.41			7,188.41
M-179	1	MD-3	7,573.76			7,573.76
M-180	9			EI	7,251.45	7,251.45
	8			EV	7,834.24	7,834.24
	7	MB-3	1,519.92			1,519.92
	1	MD-3	7,679.76			7,679.76
M-182	1	MD-3	309.28			309.28

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

M-176	6	MB-3	6,399.45	6,399.45
	7	AG	5,169.64	5,169.64

TOTAL	44,120.81	15,085.69	59,206.50
--------------	------------------	------------------	------------------

Superficie de vialidad	16,958.39
-------------------------------	------------------

TOTAL DE ÁREA DE APLICACIÓN	76,164.89m²
------------------------------------	-------------------------------

"El área de estudio en la cual se ubica el predio de aplicación y donde se construirán las instalaciones dentro del fraccionamiento **Lomas de San Germán II**, se localiza al sur de la zona urbana de la cabecera municipal de Colima. Este equipamiento colindara al norte con la vialidad Liceo de Barones y con el Centro Estatal de Cancerología.

El área de aplicación del presente Programa, está conformada por 19 vértices que forman el polígono del área de estudio descontando el **polígono B** producto de la **modificación al PPU Lomas de San Germán II** con superficie de **3,674.558 m²** (según levantamiento topográfico). Quedando una superficie de aplicación de **76,164.89m²**.

El Área de aplicación tiene una Superficie Total de **76,164.89 M2** y comprende **11** lotes de los cuales **2** lotes son para destino urbano **EI** y **EV**, **6** son **MD-3**, **2** **MB-3** y **1** (resto) es **AG**.

La lotificación propuesta se desglosa en la siguiente tabla:

Relación de lotes por manzana

Resumen de áreas

TIPO DE ÁREA	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Área resto AG	5,169.64 m ²	6.79%
Área de cesión para vialidad	16,958.39m ²	22.27%
Área para EI (CENTRO DE REHABILITACION DE ADICCIONES)	7,251.45 m ²	9.51%
Área para EV (Espacios Verdes y Abiertos) área de cesión	7,834.24 m ²	10.29%
Área vendible MD-3	31,031.80m ²	40.74%
Área vendible MB-3	7,919.37m ²	10.40%
Superficie total del Área de Aplicación	76,164.89m²	100.00 %

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

Calculo de área de cesión

uso	Superficie vendible	Porcentaje de cesión según RZMC	Superficie a ceder
MD-3	31,031.80	20%	6,206.36m ²
MB-3	7,919.08	20%	1,583.87m ²
Total a ceder por reglamento:			7,790.23m²
Sup. a ceder en proyecto:			7,834.24m²
SUPERAVIT:			44.01m²

Con la Modificación al trazo de la Avenida Liceo de Barones, el Gobierno del Estado afectó una superficie adicional de 1,578.28m², por lo que el Municipio se compromete a descontar esta superficie del adeudo que el promotor tiene con esa autoridad, adeudo motivado por el pago del área de cesión para destinos del Programa Parcial de Urbanización "LOMAS DE SAN GERMÁN II", para lo cual, el promotor propone que se descuente con base a los mismos valores comerciales establecidos en el avalúo que se tomo como base en el pago del área de cesión producto del PPU de "LOMAS DE SAN GERMÁN" publicado el 19 de abril del 2003."

TERCERO.- Conforme a los Antecedentes del Proyecto de Modificación del Programa Parcial de Urbanización "LOMAS DE SAN GERMAN II", se detalla que:

- En fecha 15 de septiembre del 2012, fue publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima, Colima", únicamente en lo concerniente a la rectificación del trazo de la vialidad primaria identificada como VP-11, que a su vez modifica el trazo de las manzanas 02-01-10-178 y 02-01-10-181, colindantes con esta vialidad principal- Avenida Liceo de Barones.
- El Gobierno del Estado a través de la SEDUR y en específico de su Dirección de Regulación y ordenamiento representada por el M. Arq. Santiago Ramos Herrera, funge como consultor urbano debido al interés que existe en que el PPU "LOMAS DE SAN GERMAN II", se adapte a la modificación publicada de la vialidad VP-11, que da acceso al equipamiento institucional "CENTRO DE CANCEROLOGÍA", promovido por el propio Gobierno del Estado.
- Derivado del Convenio celebrado entre el Gobierno del Estado, el H. Ayuntamiento de Colima y el Sr. JAVIER BAYARDO MONTES, quien cedió anticipadamente al Gobierno del Estado un terreno, originalmente propuesto para la construcción de un Centro de Rehabilitación de Adicciones y donde ahora se ubican las oficinas de la Secretaria de Salud,

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

el Gobierno del estado se comprometió a elaborar el programa parcial de urbanización que regularizara dicha situación, además de restituirle al ayuntamiento dicho terreno por otro localizado en el Fraccionamiento Francisco Villa, razón por el cual se presenta este Programa Parcial.

CUARTO.- Que el proyecto de Modificación al Programa Parcial de Urbanización “**LOMAS DE SAN GERMAN II**”, tiene como objetivo ser congruente con la modificación al trazo de la vialidad **VP-11** Av. Liceo de Barones, y a su vez, modificar la zonificación y lotificación del mismo, con el objetivo de darle un mejor aprovechamiento al suelo, puntualizando las modificaciones siguientes:

I.- La manzana original **02-01-10-176** (11,569.09 M²) modificó su superficie y se dividió en 3 manzanas;

- Manzana 02-01-10-183 (7,669.55 M²),
- Manzana 02-01-10-184 (3,402.28 M²) y
- Manzana 02-01-10-176 (2,899.32 M²),

Separadas por calles locales, estas a su vez están subdivididas en lotes para distintos usos.

II.- La manzana **02-01-10-180**, disminuyó en superficie, de **24,285.37 M²** a **21,226.02 M²** y se modificó su forma, conservando la mayor parte de sus usos y destinos originales, rectificando los ochavos en las esquinas de la misma, omitidos en el PPU original.

III.- Las manzanas **02-01-10-177** y **02-01-10-179**, modificaron su superficie y se subdividieron al interior.

- 02-01-10-177 contaba con una superficie de **7,188.41 M²** y finalmente queda con **7,184.87 M²**.
- 02-01-10-179 contaba con una superficie de **7,573.76 M²** y finalmente queda con **7,568.86 M²**.
-

IV.- La manzana **02-01-10-178** se adaptó a la modificación al trazo de la vialidad principal **VP-11**, se modificó su superficie y se subdividió.

- **02-01-10-178** contaba con una superficie de **8,140.89 M²** y finalmente queda con **5,536.91 M²**.

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

V.- La manzana 02-01-10-182 no tuvo modificaciones.

VI.- La manzana 02-01-10-181 se adaptó a la modificación al trazo de la vialidad principal VP-11, se modificó su superficie.

- 02-01-10-181 contaba con una superficie de 139.93 M² y finalmente queda con 196.15 M².

QUINTO.- Que de acuerdo, al Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 22 de octubre de 2013, suscrito por el C. Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, informa que derivado de la solicitud que hace el Promotor FRANCISCO JAVIER BAYARDO MONTES, a través del M. ARQ. SANTIAGO RAMOS, para el trámite correspondiente a la modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "LOMAS DE SAN GERMAN II", hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y 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, otorgando la viabilidad técnica de la modificación.

SEXTO.- Que una vez analizadas las documentales anteriores, los municipales integrantes de la Comisión que dictamina procedieron al estudio de esta nueva versión, misma que se detalla a continuación:

Las superficies de los lotes y manzanas así como sus usos específicos se desglosan de la manera siguiente:

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie M ²
02-01-10-183	2	MD-3	219.82
	3	H3-U	1,470.34
	4	AG	4,945.83
	5	H3-U	461.03
	6	H3-U	250.37
	7	H3-U	250.16
Total			7,669.55

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Sup. M ²
2-01-10-176	6	EVII	932.30
	7	MB-3	1,118.42
	8	H3-U	168.60
	9	H3-U	170.00
	10	H3-U	170.00
	11	H3-U	170.00
12	H3-U	170.00	
Total			2,899.32

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie M ²
	1	MD-3	273.74
	2	H3-U	292.12
	3	MB-3	783.22

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Sup. M ²
	1	H3-U	159.34
	2	H3-U	168.18
	3	H3-U	165.99

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

02-01-10-178	4	H3-U	199.84	
	5	H3-U	161.03	
	6	H3-U	160.00	
	7	H3-U	160.00	
	8	H3-U	160.00	
	9	H3-U	160.00	
	10	H3-U	160.00	
	11	H3-U	160.00	
	12	H3-U	172.13	
	13	H3-U	210.19	
	14	MD-3	248.88	
	15	MD-3	250.00	
	16	MD-3	250.16	
	17	MD-3	250.57	
	18	MD-3	250.92	
	19	MD-3	250.93	
	20	MD-3	250.93	
	21	MD-3	250.32	
	22	MD-3	256.21	
	23	MD-3	225.72	
	Total			5,536.91

02-01-10-184	4	H3-U	161.93	
	5	H3-U	157.87	
	6	H3-U	153.81	
	7	H3-U	168.18	
	8	H3-U	171.95	
	9	H3-U	166.22	
	10	H3-U	168.79	
	11	H3-U	161.17	
	12	H3-U	158.85	
	13	H3-U	160.00	
	14	H3-U	160.00	
	15	H3-U	160.00	
	16	H3-U	160.00	
	17	H3-U	160.00	
	18	H3-U	160.00	
	19	H3-U	160.00	
	20	H3-U	160.00	
	21	H3-U	160.00	
	Total			3,402.28

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie
02-01-10-180	1	MD-3	7,438.02
	2	EV	6,536.55
	3		7,251.45
Total			21,226.02

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie
02-01-10-177	Lote 1 forma parte del PPU Centro Estatal de Cancerología		
	1	IN	398.87
	2	H3-U	170.00
	3	H3-U	170.00
	4	H3-U	170.00
	5	H3-U	170.00
	6	H3-U	170.00
	7	H3-U	170.00
	8	H3-U	170.00
	9	H3-U	218.37
	10	H3-U	196.29
	11	MB-3	2,143.68
	12	H3-U	189.52
	13	H3-U	197.02
	14	MD-3	264.37
15	MD-3	253.05	

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie
02-01-10-179	1	MD-3	250.66
	2	H3-U	193.32
	3	H3-U	190.48
	4	H3-U	190.45
	5	H3-U	193.22
	6	H3-U	185.95
	7	H3-U	160.00
	8	H3-U	160.00
	9	H3-U	160.00
	10	H3-U	160.00
	11	H3-U	160.00
	12	H3-U	160.00
	13	H3-U	160.00
	14	H3-U	160.00
	15	H3-U	160.00
	16	H3-U	185.58

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

16	MD-3	252.64
17	MD-3	252.24
18	MD-3	251.83
19	MD-3	251.42
20	MD-3	251.01
21	MD-3	250.61
1	MD-3	249.08
2	H3-U	196.96
3	H3-U	190.00
4	H3-U	190.00
5	H3-U	196.78
Total		7,184.87

17	H3-U	193.50
18	MB-3	2,130.39
19	H3-U	189.61
20	H3-U	192.36
21	MD-3	397.21
22	MD-3	252.81
23	MD-3	252.41
24	MD-3	377.81
25	MD-3	251.43
26	MD-3	251.03
27	MD-3	250.64
Total		7,568.86

No. De manzana	No. De Lote	Uso/Destino	Superficie
02-01-10-181	1	MD-3	196.15
Total			196.15

Los cambios a la zonificación se describen a continuación:

TABLA DE MODIFICACIONES A LA ZONIFICACIÓN				
No. de manzana -publicación-	Uso o destino -publicación-	Modificaciones	No. de manzana modificación	Uso o destino modificación
02-01-10-176	AG, MB3, EV,MD3	La manzana se dividió en 3 manzanas y se modifico la zonificación	02-01-10-183*	MD3(4 lotes), H3U (1 lote) y AG (1 lote)
			02-01-10-184*	H3U (21 lotes)
			02-01-10-176	MB3 (1 lote), H3U (5 lotes), y EV (1 lote)
02-01-10-178	MD1	Cambio su zonificación	Se conserva el No. de manzana pero se subdivide al interior	MD3 (11 lotes), MB3 (1 lote) y H3U (11 lotes)
02-01-10-177	MD3	Cambio su zonificación	Se conserva el No. de manzana pero se subdivide al interior	MD3 (9 lotes), MB3 (1 lote) y H3U (15 lotes).
02-01-10-179	MD3	Cambio su zonificación	Se conserva el No. de manzana pero se subdivide al interior	MD3 (8 lotes), MB3 (1 lote) y H3U (18 lotes).
02-01-10-181	MD3	Cambio su zonificación	Se conserva	MD3 (1 lotes)
02-01-10-182	MD3	Cambio su zonificación	Se conserva	MD3 (1 lotes)
02-01-10-180	MD3, EI y EV	Conserva su zonificación	Se conserva	MD3(1 lotes), EV(1 lote) y EI (1 lote)

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

RESUMEN GENERAL DE AREAS MODIFICACION		
AREA	SUPERFICIE	%
AREA RESTO AG	4,945.83	6.49
AREA VENDIBLE	36,327.11	47.70
AREA DE CESION PARA VIALIDAD	20,171.65	26.48
AREA PARA EL CENTRO DE REHABILITACION DE ADICCIONES	7,251.45	9.52
AREA PARA EV	7,468.85	9.81
SUPERFICIE TOTAL DE AREA DE APLICACION	76,164.89	100.00

SEPTIMO.- 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 "**LOMAS DE SAN GERMAN II**", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Por lo que con fundamento en la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, que 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, y en 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, esta Comisión determina viable someter a aprobación del H. Cabildo, el proyecto materia del presente dictamen.

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 del Fraccionamiento denominado "**LOMAS DE SAN GERMAN II**", 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 sur de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de **76,164.89 M²**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO SEXTO** de este Dictamen.

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

Fraccionamiento denominado "LOMAS DE SAN GERMAN II", 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 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 28 días del mes de enero del año 2014.

Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Presidente

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Secretario

L.A.E. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Secretaria

*ELIG



Memorandum No. 205-DGDUEV/2013.
Colima, Col., 22 de Octubre 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 de Lomas de San Germán II**, 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 DE COLIMA

DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGIA
Y VIVIENDA

ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ.

**AYUNTAMIENTO
DE COLIMA**

Norma

* 23 OCT. 2013 *

12:50

**RECIBIDO
OFICINA REGIDORES**

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. Archivos
BCG/VHV/M.../Juanita*

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



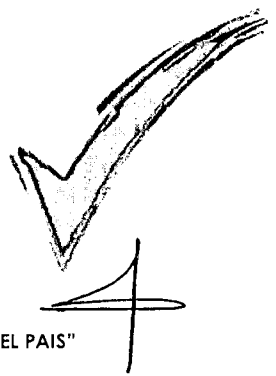
DICTAMEN TECNICO

Modificación al Programa Parcial de Urbanización de "Lomas de San Germán II"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor C. Francisco Javier Bayardo Montes, a través del M. ARQ. Santiago Ramos Herrera, para el trámite correspondiente a la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización de "Lomas San Germán II"**, 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., 22 de Octubre de 2013
 Atentamente,

ARQ. BELARMINO CORDERO GÓMEZ.
 Director General de Desarrollo Urbano,
 Ecología y Vivienda.

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





MEMORANDUM N° S-1127/2013

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

Le remito el Memorándum N° 205-DGDUEV/2013, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, en la que hace llegar el Dictamen Técnico que contiene el Programa Parcial de Urbanización *Lomas de San Germán II*.

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., 23 de octubre de 2013.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

Salvador Cárdenas Morales
LIC. SALVADOR CÁRDENAS MORALES.



AYUNTAMIENTO

DE COLIMA

Norma Parra

23 OCT. 2013

14:10 hrs

RECIBIDO

OFICINA REGIDORES

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

SCM*Elsa