



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-878/2014, 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 **Dictamen Técnico para la Segunda Modificación al Programa Parcial de urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS"**.

**SEGUNDO.-** Que de acuerdo a los antecedentes del Programa Parcial de Urbanización "MARGARITAS", fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2009, y publicado en el periódico Oficial denominado "EL ESTADO DE COLIMA", el día sábado 09 de enero de 2010, promovido por la Señora Ramona Ávila González.

El predio, el cual fue motivo para la elaboración del programa parcial de urbanización denominado Margaritas, se ubica al oriente de la ciudad de Colima, en terrenos de lo que fue el Ejido El Diezmo.

Posteriormente en Sesión Ordinaria que celebró el H. Ayuntamiento de Colima el 10 de marzo de 2010 y publicada en el periódico oficial el 20 de marzo del mismo año, se aprobó la Incorporación Anticipada de la Primera Etapa del fraccionamiento Margaritas en la cual se incorporaban un total de **137 lotes vendibles**, correspondientes a los lotes siguientes:

| Manzana | No. de Lote |
|---------|-------------|
| 124     | 1, 20 al 38 |
| 123     | 1 al 40     |
| 120     | 1 al 42     |
| 121     | 20 al 33    |
| 118     | 2 al 22     |

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

La incorporación anticipada de la segunda etapa del fraccionamiento Margaritas, el cual contemplaba un total de 141 lotes, mismos que se describen a continuación:

| Manzana     | No. de Lote |
|-------------|-------------|
| 108         | 1 al 8      |
| 110         | 1 al 5      |
| 111         | 1 al 35     |
| 113         | 1 al 3      |
| 116         | 1 al 33     |
| 118         | 1, 23 al 42 |
| 49 (cesión) | 1           |

Fue aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de noviembre de 2010, publicándose en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA", en fecha 27 de noviembre del mismo año.

En fecha 18 de mayo de 2012, el H. Cabildo Constitucional de Colima aprobó el acuerdo que modifica la lotificación de la manzana 02-01-12-111, relotificándola únicamente en 4 lotes con uso H3-U. También se modifica la manzana 02-01-12-109 para generar lotes de 7.50m de frente y de 16.00m de fondo en ambos lados recorriendo al sur la calle de acceso restringido para generar una manzana con un solo lote EV privado colindando con los lotes del fraccionamiento diamante, finalmente se modifican las manzanas 02-01-12-112, 02-01-12-115, 02-01-12-117, 02-01-12-119, 02-01-12-121 y 02-01-12-125 para modificar el frente de 6.00m a 7.50m.

Proyecto que fue publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA", en fecha 07 de Julio del año 2012.

**TERCERO.-** La C. Ramona Ávila González en su carácter de propietaria de la parcela no. 68 Z-2 P1/1 del Ejido El Diezmo y la empresa DELAMO Grupo Constructor SA de CV representada por el Lic. Ramón de la Mora Ávila en su carácter de Promotor y Apoderado legal, ponen a consideración de este H. Ayuntamiento, el proyecto para modificar por segunda ocasión al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "MARGARITAS", reformando en particular, la lotificación de las manzanas 02-01-12-109, 02-01-12-112, 02-01-12-115, 02-01-12-117, 02-01-12-119, 02-01-12-125 y una fracción de las manzanas 02-01-12-121 y 02-01-12-124.

Mismas que en acuerdo de Cabildo de fecha 18 de mayo de 2012, fueron objeto de la primera modificación, y que esta Segunda Modificación pretende rectificar la propuesta de lotificación, realizando al mismo tiempo los ajustes pertinentes derivados de las incorporaciones autorizadas.

**CUARTO.-** Este nuevo proyecto de modificación atiende puntualmente los siguientes aspectos:

- Modifica la lotificación de la manzanas antes citadas;

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

- Adecúa las superficie de los lotes habitacionales de alta densidad (H4-U) conforme a la normatividad vigente;
- Rectifica y propone los números de lote para su identificación catastral;
- Verifica el cumplimiento de las obligaciones reglamentarias respecto al cálculo de áreas de cesión; y
- Determina el balance de las superficies del aprovechamiento (vendible, vial y cesión).
- Pretende realizar rectificaciones a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "**MARGARITAS**".

Así mismo ratifica el contenido de la modificación publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el sábado 07 de julio de 2012 que conserva sin cambios lo siguiente:

- Los objetivos generales y particulares;
- El área de aplicación del programa parcial de urbanización (104,690.05 M<sup>2</sup>);
- La estructura territorial y número de manzanas del proyecto (19 manzanas);
- La superficie destinada para cesión (EV – EI: 11,188.67 M<sup>2</sup>)
- La estrategia de zonificación (Zonas: H3-U, H4-U, MB-3 y MD-3)
- Los criterios de ingeniería y configuración urbana; y
- Las acciones urbanas.

**QUINTO.-** La propuesta para modificar la lotificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento "**MARGARITAS**" solo considera las manzanas: 02-01-12-109, 02-01-12-112, 02-01-12-115, 02-01-12-117, 02-01-12-119, 02-01-12-125 y una fracción de las manzanas 02-01-12-121 y 02-01-12-124. Tal y como se describe a continuación:

| PRIMERA MODIFICACION<br>ACTUAL |       |          |       |        |       |          |       |          |
|--------------------------------|-------|----------|-------|--------|-------|----------|-------|----------|
| MANZANA                        | LOTES | H4-U     | LOTES | MB-3   | LOTES | MD-3     | LOTES | TOTAL    |
| 02-01-12-109                   | 24    | 2,979.04 | 04    | 632.62 |       |          | 28    | 3,611.66 |
| 02-01-12-112                   | 30    | 3,398.02 |       |        |       |          | 30    | 3,398.02 |
| 02-01-12-115                   | 15    | 1,708.26 |       |        | 14    | 2,286.13 | 29    | 3,994.39 |
| 02-01-12-117                   | 15    | 1,720.42 |       |        | 14    | 2,288.53 | 29    | 4,008.90 |
| 02-01-12-119                   | 29    | 3,326.80 | 01    | 144.85 |       |          | 30    | 3,471.65 |
| 02-01-12-121                   | 16*   | 1,950.41 | 03*   | 474.68 |       |          | 19    | 2,425.09 |
| 02-01-12-124                   | 17*   | 2,334.16 | 01*   | 176.41 |       |          | 18    | 2,510.57 |
| 02-01-12-125                   | 14    | 1,612.48 | 04    | 608.95 |       |          | 18    | 2,221.43 |

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

| PROPUESTA DE MODIFICACION SEGUNDA |       |          |       |        |       |          |       |          |
|-----------------------------------|-------|----------|-------|--------|-------|----------|-------|----------|
| MANZANA                           | LOTES | H4-U     | LOTES | MB-3   | LOTES | MD-3     | LOTES | TOTAL    |
| 02-01-12-109                      | 30    | 3,391.33 | 04    | 729.92 |       |          | 34    | 4,121.25 |
| 02-01-12-112                      | 34    | 3,398.02 |       |        |       |          | 34    | 3,398.02 |
| 02-01-12-115                      | 18    | 1,822.69 |       |        | 14    | 2,171.67 | 32    | 3,994.36 |
| 02-01-12-117                      | 18    | 1,835.45 |       |        | 14    | 2,173.60 | 32    | 4,009.05 |
| 02-01-12-119                      | 34    | 3,271.24 | 01    | 200.35 |       |          | 35    | 3,471.59 |
| 02-01-12-121                      | 21*   | 2,143.33 | 02    | 281.76 |       |          | 23    | 2,425.09 |
| 02-01-12-124                      | 21*   | 2,510.66 |       |        |       |          | 21    | 2,510.66 |
| 02-01-12-125                      | 19    | 1,833.87 | 02    | 337.47 |       |          | 21    | 2,221.34 |

| COMPARATIVO DE LOTES Y SUPERFICIES POR ZONA (PROYECTO COMPLETO) |  |                          |                           |   |
|---|--|--------------------------|---------------------------|---|
| ZONA  | SITUACIÓN ACTUAL Publicación: 07 de julio d 2012 |                          | PROPUESTA DE MODIFICACION |   |
|   | LOTES  | SUPERFICIE               | LOTES                     | SUPERFICIE  |
| H3-U  | 04   | 3,309.14 m <sup>2</sup>  | 04                        | 3,309.14 m <sup>2</sup> (SE CONSERVA SIN CAMBIOS) |
| H4-U  | 367  | 39,603.55 m <sup>2</sup> | 401                       | 40,538.37 m <sup>2</sup>                          |
| MB-3  | 18   | 2,754.12 m <sup>2</sup>  | 15                        | 2,560.75 m <sup>2</sup>                           |
| MD-3  | 58   | 9,761.19 m <sup>2</sup>  | 58                        | 9,531.86 m <sup>2</sup>                           |
| EI  | 02   | 3,905.45 m <sup>2</sup>  | 02                        | 3,905.45 m <sup>2</sup> (SE CONSERVA SIN CAMBIOS) |
| EV  | 02   | 7,283.22 m <sup>2</sup>  | 02                        | 7,283.22 m <sup>2</sup> (SE CONSERVA SIN CAMBIOS) |
| EV ("PRIVADO)   | 1  | 514.15 m <sup>2</sup>    |                           | SE ELIMINA  |

SEXTO.- Que esta nueva propuesta de modificación puntualiza lo siguiente:

- El área de aplicación del programa parcial de urbanización se conserva sin cambios 104,690.05 M<sup>2</sup>
- El número de manzanas del programa parcial de urbanización se conserva sin cambios 19 manzanas.
- El número de lotes habitacionales de media densidad (H3-U), se conservan sin cambios 04 lotes.
- El número de lotes habitacionales de alta densidad (H4-U), se incrementan en 34 lotes.

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

- La superficie de los lotes habitacionales de alta densidad (H4-U) se incrementa en 934.82 M<sup>2</sup>
- El número de lotes mixtos de barrio (MB-3) se reduce de 18 a 15 lotes
- La superficie de los lotes mixtos de barrio (MB-3) se reduce en 193.37 M<sup>2</sup>
- El número de lotes tipo corredor urbano mixto (MD-3) se conserva sin cambios 28 lotes
- La superficie de los lotes tipo corredor urbano mixto (MD-3) se reduce en 229.33 M<sup>2</sup>.
- Se elimina el lote EV "Privado" con superficie de 514.15 M<sup>2</sup>.
- El número de lotes vendibles aumenta en 30 lotes.
- La superficie destinada para cesión (EV - EI) se conserva sin cambios 11,188.67 M<sup>2</sup>
- El superávit de las áreas de cesión aumenta (de 103.07 M<sup>2</sup> a 890.32 M<sup>2</sup>) 787.25 M<sup>2</sup>

Así mismo, el cálculo correspondiente para determinar las áreas de cesión a partir de la propuesta de modificación determina:

| DETERMINACION DE AREAS DE CESIÓN               |          |       |                          |                          |                           |       |                          |                          |
|--|----------|-------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| PROYECTO AUTORIZADO (Pub: 07 de julio de 2012) |          |       |                          |                          | PROPUESTA DE MODIFICACION |       |                          |                          |
| ZONAS  | % CESIÓN | LOTES | SUP. VENDIBLE            | SUP. A CEDER             | % CESIÓN                  | LOTES | SUP. VENDIBLE            | SUP. A CEDER             |
| H4-U   | 20 %     | 367   | 39,603.55 m <sup>2</sup> | 7,920.71 m <sup>2</sup>  | 18 m <sup>2</sup> /lote   | 401   | 40,538.37 m <sup>2</sup> | 7,218.00 m <sup>2</sup>  |
| H3-U   | 20 %     | 04    | 3,309.14 m <sup>2</sup>  | 661.83 m <sup>2</sup>    | 20 %                      | 4     | 3,309.14 m <sup>2</sup>  | 661.83 m <sup>2</sup>    |
| MB-3   | 20 %     | 18    | 2,754.12 m <sup>2</sup>  | 550.82 m <sup>2</sup>    | 20 %                      | 15    | 2,560.75 m <sup>2</sup>  | 512.15 m <sup>2</sup>    |
| MD-3   | 20 %     | 58    | 9,761.19 m <sup>2</sup>  | 1,952.24 m <sup>2</sup>  | 20 %                      | 58    | 9,531.86 m <sup>2</sup>  | 1,906.37 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL  |          |       |                          | 11,085.60 m <sup>2</sup> | TOTAL                     |       |                          | 10,298.35 m <sup>2</sup> |
| CESION EN PROYECTO                             |          |       |                          | 11,188.67 m <sup>2</sup> | CESION EN PROYECTO        |       |                          | 11,188.67 m <sup>2</sup> |
| SUPERAVIT                                      |          |       |                          | 103.07 m <sup>2</sup>    | SUPERAVIT                 |       |                          | 890.32 m <sup>2</sup>    |

Finalmente, las superficies generales del aprovechamiento con las modificaciones propuestas son las siguientes:

|                    | SUPERFICIE                | PORCENTAJE |
|--------------------|---------------------------|------------|
| AREA DE APLICACION | 104,690.05 m <sup>2</sup> | 100.00%    |
| AREA VENDIBLE      | 55,940.12 m <sup>2</sup>  | 53.43 %    |
| AREA DE CESIÓN     | 11,188.67 m <sup>2</sup>  | 10.69 %    |
| AREA DE VIALIDAD   | 37,561.25 m <sup>2</sup>  | 35.88 %    |

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

Por lo anterior, se estima que la segunda propuesta para modificar el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "MARGARITAS"** es técnicamente factible,

**SEPTIMO.-** Que de acuerdo, al Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 02 de diciembre de 2014, suscrito por el C. Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, informa que derivado de la solicitud que hace el Promotor C. RAMONA AVILA GONZALEZ y/o DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V., a través del M. ARQ. IGNACIO BARAJAS AVALOS, para el trámite correspondiente a la **Segunda Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS"**, 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, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio que pretende corregir, la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS"**, 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 aprueban la **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS"**, mismo que se encuentra ubicado al oriente de esta Ciudad, y que tiene una superficie de aplicación de **104,690.05 M<sup>2</sup>**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO QUINTO** de este Dictamen., 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.

\*ELIG



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
2012-2015

SALA DE REGIDORES

**SEGUNDO.-** Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS", 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 19 diecinueve días del mes de diciembre del año 2014.

Atentamente

**LA COMISION DESARROLLO URBANO y VIVIENDA**

**ING. PEDRO PERALTA RIVAS**  
Presidente

**ING. PEDRO VILBA GODINEZ**  
Secretario

**LAE. MINERVA JIMENEZ HERRERA**  
Secretaria

\*ELIG

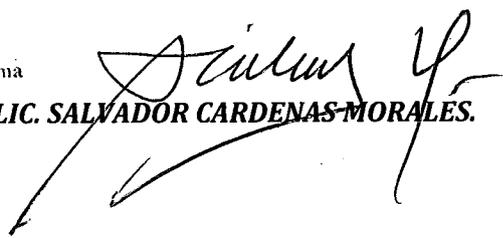
**MEMORANDUM N° S-878/2014**

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

Por instrucciones del Presidente Municipal le remito la comunicación 234/2014, suscrita por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante la cual hace llegar el Dictamen Técnico para la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento *Margaritas*.

Lo anterior para que la Comisión que usted Preside, emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente.  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.  
Colima, Col., 3 de diciembre de 2014.  
**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**  
  
**LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.**

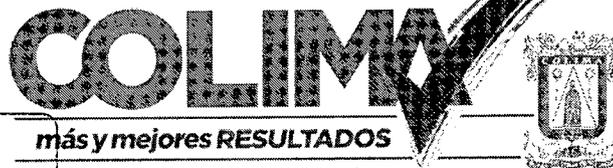


  
**AYUNTAMIENTO DE COLIMA**  
Noma  
\* 03 DIC. 2014 \*  
13:45  
**RECIBIDO**  
**OFICINA REGIDORES**

- c.c.p. Ing. Pedro Villa Godínez. Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- c.c.p. Lic. Minerva Jiménez Herrera. Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SCM\*Ela





SECRETARÍA DE COLIMA  
 GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

SECRETARÍA  
 \* 03 DIC. 2014  
 11:50  
 Elba

RECIBIDO

MEMORANDUM No. DGDUEV-234/2014.  
 Colima, Col., 02 de Diciembre de 2014.

**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 **Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "Margaritas"**, 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.

**EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA:**

**ARQ. BEJARMINO CORDERO GOMEZ.**

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 VILLASENOR.- Directora de Desarrollo Urbano.-  
 C.c.p. Archivo.-  
 BCG/VHV/MAGS/Juanita\*



## DICTAMEN TECNICO

### SEGUNDA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "MARGARITAS"

De acuerdo a la solicitud que Promueve la C. Ramona Ávila González y/o DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V. LIC. Ramón de la Mora Ávila (apoderado legal), a través del M. ARQ. Ignacio Barajas Avalos, Perito Urbano en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU\_13-03, para el trámite correspondiente a la **SEGUNDA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "MARGARITAS"**, 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., 02 de Diciembre de 2014. AYUNTAMIENTO  
 Atentamente,  
  
**ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**  
 Director General de Desarrollo Urbano,  
 Ecología y Vivienda.

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

