



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, de la Constitución Política del Estado de Colima; 42 y 45, fracción II, inciso b), de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracciones VIII y IX, y 59 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 X del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que por instrucciones del C. Presidente Municipal **PROFR. FEDERICO RANGEL LOZANG**, recibimos memorándum No. **S-888/14**, suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **236-DGDUEV/2014**, signado por el **ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**, Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda en el que pone a consideración del H. Cabildo, el Programa Parcial de Urbanización de Regularización denominado "**SAN JERÓNIMO**", ubicado en el Municipio de Colima, localizado al nor- oriente de Colima, el cual es desarrollado por los **CC. ELVIRA LOPEZ ROLON, JOSE FRANCISCO PEÑA VERDUZCO y DILVA VEGA GOMEZ DE PEÑA Y/O FERNANDO JAVIER CAZARES ROSAS**, en su carácter de Representante Legal de Promotora **Arboledas, S.A. DE C.V.**, para someterlo a consideración y en su caso aprobación de este H. Cabildo.

SEGUNDO.- Con motivo de la anterior solicitud, esta Comisión procedió a analizar los documentos que señala el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismos que se detallan a continuación:

I.- DICTAMEN DE VOCACIÓN DE SUELO.

a).- De un predio identificado como **40 Z-2-P1/1**, con una superficie de **10-29-14.00** hectáreas, donde se pretende desarrollar un aprovechamiento Comercial, según consta en oficio número **02-DGDUEV-219/2002, Modalidad III**, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, con fecha **03 de octubre de 2002**, con la verificación de congruencia emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado, en términos de los artículos 130, 131 y 132 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, del que se desprende la factibilidad para desarrollar dicho aprovechamiento, ya que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, este predio se localiza en área de Reserva Urbana a ocuparse a Mediano Plazo, en una zona identificada como Zona Comercial y de Servicios de Barrio (CB-3), permitiendo el establecimiento de los usos y destinos que describen los Reglamentos en su apartado de compatibilidad de usos.

II.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

a).- Escritura Publica No. 21, 616 de fecha 16 de abril de 2003, pasada ante la Fe Pública del **LIC. JAIME ALFREDO CASTAÑEDA BASAVILVAZO**, titular de la Notaria Pública número cuatro, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 30 de Junio de 2003, con el folio real número 151203-1, en la que se hace constar el contrato de Compraventa celebrado por la **C.ELVIRA LOPEZ ROLON** y los **CC. JOSE FRANCISCO PEÑA VERDUZCO y DILVA VEGA GOMEZ DE PEÑA**, quienes compran y reciben, una acción de dominio equivalente al 3.7 tres punto siete de la parcela No. **40 Z-2 P1/1**, del
***ELIG**



SALA DE REGIDORES

Ejido El Diezmo, municipio de Colima, la cual tiene una superficie de 10-29-14-00 diez hectáreas veintinueve áreas catorce centiáreas, y con las medidas y colindancias siguientes:

- AL NORESTE.**- En 166.807 mts., con parcela 32 treinta y dos
- AL SURESTE.**- En 493.67 mts., con parcela número 41 cuarenta y uno
- AL SUROESTE.**- En 323.49 mts., en línea quebrada con parcela 56, 55 y 52, callejón del taconazo de por medio y,
- AL NOROESTE.**- En 557.44 mts., con zona federal (carretera Colima- Guadalajara).

b).- copia simple del documento público no. **14,206** (catorce mil doscientos seis) de fecha 18 de septiembre del año 2014, pasada ante la fe del **LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE**, titular de la Notaria Pública No. 12, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio real no. 241893-1 en fecha 10 de noviembre de 2014., en la que se hace constar la protocolización de plano, a solicitud del Señor JOSE FRANCISCO PEÑA VERDUZCO, se tiene por PROTOCOLIZADO el plano levantado por el Ingeniero Dorián Froylán Chavira Rosales con el cual queda rectificad la superficie y medidas de un inmueble con una superficie real de 1,026.24 M² mil veintiséis metros veinticuatro centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

- AL NORESTE.- En 65.77 mts., con propiedad de José Francisco Peña Verduzco.
- AL SURESTE.- En 40.60 mts., actualmente con el lote 3, propiedad de José Francisco Peña Verduzco.
- AL SUROESTE.- En 50.58 mts., con la Avenida Tercer Anillo Periférico de su ubicación.

III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.

a).- Obra en original certificado de libertad de gravamen, de lote de terreno número 4 con frente al tercer anillo periférico de la manzana 28 con superficie de 1,026.24, del municipio de Colima, Colima con folio Real 241893-1, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 10 de noviembre de 2014, con el que se acredita que dicho bien inmueble **no** reporta gravámenes, limitaciones de dominio o prevenciones.

b).- Certificado de libertad de gravamen, de la parcela No. 40 Z- 2 P1/1, el Ejido El Diezmo, con superficie de 10-29-, del municipio de Colima, Colima con folio Real 241893-1, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 11 de febrero de 2014, con el que se acredita que dicho bien inmueble **no** reporta gravámenes, limitaciones de dominio o prevenciones.

IV. VERSION ABREVIADA.

Obra la versión abreviada del proyecto del Programa Parcial de Urbanización Regularización denominado "**SAN JERONIMO**".

V. COMPROBANTE DE PAGO.

Copia de los recibos con no. 39-1865 y 39-017291, de fechas 10 de abril y 05 de Diciembre de 2014, que amparan las cantidades de : -----
\$ 16,357.01 y \$ 542.05 , a favor del C.JOSE FRANCISCO PEÑA VERDUZCO, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, por concepto de pago autorización Programa Parcial de Urbanización de Regularización "**SAN JERONIMO**".



SALA DE REGIDORES

VI. FACTIBILIDAD D DE SERVICIO.

a).- Recibo oficial de la Comisión Federal de Electricidad, con el que se cubre el costo por suministrar el servicio de energía eléctrica, en la Dirección de 3er. Anillo Periférico expedido a favor del C. JOSE FRANCISCO PEÑA.

b).- Oficio de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez, conocido por sus siglas como CIAPACOV, con número **02-CI- DG- 217/13** de fecha 08 de mayo de 2013, signado por el **ING. OSCAR VALENCIA MONTES**, en su carácter de Director general de dicho Organismo, en el que se informa que el predio ubicado en tercer anillo periférico frente al Hospital Regional Universitario de esta Ciudad, ya cuenta con un contrato de servicio de agua potable y de alcantarillado sanitario mismo que está vigente a partir del 23 de junio de 2009.

c).- Que mediante oficio **TMC-C-GPS-005/2013** de fecha del 11 de noviembre de 2013, el Director de Catastro **ING. GUILLERMO SEGURA MESINA**, certifica dos puntos geo referenciados para la fracción del predio rustico denominado "SAN JERONIMO", ubicado en el Ejido El Diezmo, identificado con clave catastral 02-02-80-000-040-000, con superficie de 10-14-06.20 has, dichos puntos se encuentran en las siguientes coordenadas:

1. X= 637943.049, Y=2129991.411, Z=569.875
2. X= 637932.148, Y=2129983.606, Z=569.718

TERCERO.- El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización de Regularización se encuentra ubicado al nor-este de la ciudad de Colima, justo al norte del Complejo Administrativo del Gobierno del Estado. Teniendo accesibilidad por la Ave. Que comunica al ISENCO.

El predio completo tiene una superficie de 102,914.00 M². El área de aplicación tiene una superficie de 4,384.72 M², de la cual se descuenta una superficie de 178.03 M², que corresponde a una expropiación de 3.00 m de ancho sobre una línea de 36" de agua potable que atraviesa al predio y una superficie de 757.87 M², que corresponde a la restricción por paso de línea eléctrica de alta tensión, quedando una superficie de aplicación de 3,448.82 M²

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización de Regularización "**SAN JERONIMO**" pretende urbanizar únicamente 2 lotes, uno con uso Comercial y de Servicios de Barrio Intensidad Alta (CB-3) y otro con uso Comercial y de Servicios Regional (CR).

AREA VENDIBLE

Está Integrada por una superficie de **4,204.70 M²** y representa el **95.89%** de la superficie total del terreno vendible; que se distribuyen en **02 lotes**, tal y como se describen a continuación:

No. Lote	Superficie
01 CB-3	3,448.82 M²
01 CR	755.88 M²

AREA DE CESIÓN



SALA DE REGIDORES

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, el reglamento de zonificación municipal en su artículo 141, fracción VIII, señala que *“En las zonas comerciales y de servicios, tipo Cx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.*

No. Lote	Superficie	Req. Cesión	Cesión
01 CB-3	3,448.82 M ²	15%	517.32 M ²
01 CR	755.88 M2	15%	113.38.M ²
		T O T A L	630.70 M²

Por tratarse de un desarrollo que no genera un núcleo poblacional, y por no presentar una mejora efectiva a los fines públicos, los promotores se apegan al artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde el área de cesión se entrega en pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito reconocido y aceptado por el H. Ayuntamiento.

Adjuntando un Avalúo Comercial de fecha 06 de Enero de 2014, emitido por el ARQ. RAMON FERNANDO OLMEDO BUENROSTRO, en su carácter de Perito Valuador con registro No. 008. Mismo que establece un costo por metro cuadrado de \$ 1,139. 44, debiendo entregar la cantidad de \$ 718,644.81. Documento que de acuerdo al artículo 26 de la Ley de Valuación para el Estado de Colima., se detalla que *“Los avalúos que se expidan conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán vigencia por seis meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción por parte del interesado”*. Por lo que para efectos de la Incorporación Municipal, dicho avalúo deberá actualizarse tal y como lo dispone dicho ordenamiento.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
06 (CB-3)	3,448.82 M2	1
05 j (CR)	755.88 M2	1
TOTAL	4,204.70	2

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	4,204.70	95.89%
ÁREA EXPROPIADA	178.02	4.11%
TOTAL	4,384.72	100.00%

CUARTO.- Que el proyecto del Programa Parcial de Urbanización de Regularización **“SAN JERONIMO”** tiene como objetivos específicos entre otros, los que se detallan:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye la regularización de una superficie de **4,384.72m²** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada a un desarrollo de tipo comercial en 2 lotes.



SALA DE REGIDORES

- Precisar el uso de suelo del área de aplicación, promoviendo la inducción en el corto plazo de usos más intensivos del que tiene en la actualidad, aprovechando las oportunidades que ofrece la ubicación del predio.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Realizar el presente programa parcial en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, Colima.
- Establecer la obligatoriedad de fusionar el lote 5, generado en el presente Programa con el lote urbano con clave catastral **02-01-12-028-004-000** que se encuentra en la colindancia sur.

QUINTO.- Que se otorga la viabilidad técnica al Programa Parcial de Urbanización de Regularización "**SAN JERONIMO**", ya que satisface los requisitos solicitados por la Dirección y de esta forma se cumple estrictamente con lo estipulado en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, aprobado por el H. Cabildo el 12 de octubre del año 2000, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima". Así mismo, el Director de Desarrollo Urbano, Ecología y vivienda ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, hizo llegar a esta Comisión el Dictamen Técnico de Factibilidad del Programa Parcial de Urbanización de Regularización "**SAN JERONIMO**", de fecha 03 de Diciembre del 2014.

SEXTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan a la solicitud de autorización del Proyecto del Programa Parcial de Urbanización de Regularización "**SAN JERONIMO**", es de advertir que dicho proyecto cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en sus artículos 275, 276 y 277.

SEPTIMO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), 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, formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, y con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII y XI y 59, disponen 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 el Proyecto del Programa Parcial de Urbanización Regularización, denominado "**SAN JERONIMO**", ubicado al nor-este de la Ciudad de Colima, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismo se encuentra ubicado al nor-este de la Ciudad de Colima, con una superficie de



SALA DE REGIDORES

4,384.72 M²., con los usos y destinos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen., el cual es desarrollado por los CC. ELVIRA LOPEZ ROLON, JOSE FRANCISCO PEÑA VERDUZCO y DILVA VEGA GOMEZ DE PEÑA Y/O FERNANDO JAVIER CAZARES ROSAS, en su carácter de Representante Legal de Promotora Arboledas, S.A. DE C.V., PROMOTORA ARBOLEDAS S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del programa Parcial de Urbanización regularización. Fraccionamiento denominado "**SAN JERONIMO**", así mismo proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio., procedimientos que deben realizarse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación, tal y como lo establecen los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. El costo de dicha publicación e inscripción será cubierto por el Urbanizador.

TERCERO.- Los Promotores, en lo que se refiere a la entrega del área de cesión que corresponde a una superficie de **630.70 M².**, está obligado a cubrirla mediante el pago en especie, de acuerdo al avalúo comercial realizado por perito reconocido y aceptado por el H. Ayuntamiento, señalado en el Considerando Tercero del presente dictamen, mismo que deberá actualizarse durante el proceso previo al trámite de la Incorporación Municipal.

CUARTO.- 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.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 23 veintitrés días del mes de diciembre del año 2014.

Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Presidente

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Secretario

LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Secretaria

MEMORANDUM N° S-888/2014

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

Por instrucciones del Presidente Municipal le remito la comunicación 236/2014, suscrita por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante la cual hace llegar el Dictamen Técnico del Programa Parcial de Urbanización Regularización denominado *San Jerónimo*.

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., 5 de diciembre de 2014.



EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.



**AYUNTAMIENTO
DE COLIMA**

* Norma
05 DIC. 2014 *
14:02 h

**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*Elsa

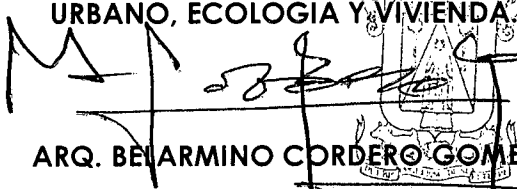
888
SECRETARÍA
05 DIC. 2014
Elsa Hil
RECIBIDO

MEMORANDUM No. 236-DGDUEV/2014.
Colima, Col., 03 de Diciembre de 2014.

LIC. SALVADOR CÁRDENAS MORALES.
Secretario del H. Ayuntamiento de Colima.
Presente.

En relación a las observaciones hechas por la Dirección de Regularización y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado, para la solicitud de Publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el Programa Parcial de Urbanización Regularización denominado "San Jerónimo", autorizada en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 14 de Julio de 2014, me permito reenviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la propuesta del PPU antes descrito, 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. 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/03/Juanita*

4



DICTAMEN TECNICO

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION REGULARIZACION DENOMINADO "SAN JERÓNIMO"

De acuerdo a la solicitud que hace la Sra. Elvira López Rolón, José Francisco Peña Verduzco y/o Dilva Vega Gómez de Peña, a través del ARQ. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-01RF, para el trámite correspondiente **EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION REGULARIZACION DENOMINADO "SAN JERONIMO"**, 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., 03 de Diciembre de 2014. AYUNTAMIENTO
 Atentamente, **DE COLIMA**
DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGIA
Y VIVIENDA
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ
 Director General de Desarrollo Urbano,
 Ecología y Vivienda.

