



SALA DE REGIDORES

HONORABLE CABILDO

Presente.-

Los CC. Munícipes 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

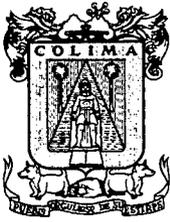
PRIMERO.- Que recibimos memorándum No. S-388/2015, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. DGDUEV-104/2015, signado por el C. ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, Director General de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta la propuesta para la tercera modificación al Programa Parcial de Urbanización "**JARDINES DE COLIMA**".

SEGUNDO.- Conforme a los Antecedentes del Proyecto para la modificación al Programa Parcial de Urbanización "**FRACCIONAMIENTO JARDINES DE COLIMA**", se detalla lo siguiente:

1.- El H. Cabildo Constitucional de Colima en sesión de fecha 17 de Octubre del año 2009 aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "JARDINES DE COLIMA", promovido por el **ING. JOSÉ ZARCO QUINTERO** así como representante legal del **GRUPO IC MÉXICO S.A. DE C.V.** asociante de la propietaria del terreno, la Sra. Alma Delia Hernández Muñiz,

TERCERO.- El propósito del presente estudio técnico, es fundamentar la factibilidad del cambio de la zonificación habitacional autorizada, para albergar 27 unidades de vivienda plurifamiliar vertical de alta densidad H4-V, creando 3 súper manzanas con la fusión de las manzanas 330 y 331, la 334 con la 335 y la 337 con la 338 y eliminando las vialidades correspondientes, con objeto de adecuarla mejor a las nuevas políticas de vivienda actualmente vigentes.

*MSC



SALA DE REGIDORES

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

CUARTO.- Se plantea la modificación de la zonificación autorizada de uso habitacional unifamiliar densidad alta H4-U, con la fusión de las manzanas 330 y 331, la 334 con la 335 y la 337 con la 338 y eliminando las vialidades correspondientes, creando 3 súper manzanas para albergar 27 unidades de vivienda plurifamiliar vertical de alta densidad H4-V, para la dotación de 130 mas de las anteriormente autorizadas.

QUINTO. Con la nueva zonificación se alcanza un total de 534 viviendas, 25 lotes comerciales y de servicios y 9 lotes para el equipamiento urbano necesario, que presentan la factibilidad de la dotación de los servicios urbanos básicos, por lo que es congruente con la autorización del Programa Parcial anteriormente autorizado y con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la Ciudad de Colima.

SEXTO: Para efectos de su actualización en el Programa Parcial de Urbanización Jardines de Colima, la zona propuesta se modifica la descripción tanto de las zonas habitacionales H4-U, la incorporación del uso habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V y la modificación de los lotes mixto de barrio intensidad alta MB-3. con la siguiente descripción que se integra al texto del Programa Parcial autorizado:

H4-U Habitacional Unifamiliar Intensidad Alta

Las zonas habitacionales de intensidad alta son las que a continuación se describen y deben ajustarse a lo descrito en el capítulo IX de EL Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima.

H4-U Habitacional Unifamiliar Intensidad Alta

H4-U-325 Corresponde al polígono con una superficie de 2,073.69 m² en donde se contemplan 19 lotes de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 120.00 y 150.00 m², ubicados en la manzana M-325 del predio.

H4-U-326 Corresponde al polígono con una superficie de 4,143.57 m² en donde se contemplan 36 lotes predominando superficies cercanas a los 150.00 y 180.00 m², ubicados en la manzana M-326 del predio.

H4-U-327 Corresponde al polígono con una superficie de 3,916.78 m² en donde se contemplan 37 lotes de los cuales 14 son de 16.80 x 6.00 m², 17 son de 15.00 x 6.00 m² y 6 son de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 150.00 y 170.00 m², ubicados en la manzana M-327 del predio.

*MSC

2



SALA DE REGIDORES

H4-U-329 Corresponde al polígono con una superficie de 3,907.54 m² en donde se contemplan 38 lotes de los cuales 15 son de 16.80 x 6.00 m², 17 son de 15.00 x 6.00 m² y 6 son de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 120.00 y 150.00 m², ubicados en la manzana M-329 del predio.

H4-U-331 Corresponde al polígono con una superficie de 1,034.25 m² en donde se contemplan 6 lotes, los cuales son de distintas medidas y colindancias, ubicados en la manzana M-332 del predio.

H4-U-332 Corresponde al polígono con una superficie de 2,107.13 m² en donde se contemplan 19 lotes de los cuales 15 son de 16.80 x 6.00 m² y 4 son de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 130.00 y 160.00 m², ubicados en la manzana M-332 del predio.

H4-U-334 Corresponde al polígono con una superficie de 2,641.88 m² en donde se contemplan 28 lotes de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 150.00 y 180.00 m², ubicados en la manzana M-334 del predio.

H4-U-336 Corresponde al polígono con una superficie de 2,702.08 m² en donde se contemplan 27 lotes de los cuales 25 son de 15.00 x 6.00 m² y 2 son de distintas medidas y colindancias predominando superficies cercanas a los 140.00 y 150.00 m², ubicados en la manzana M-336 del predio.

El total de este uso es de 210 lotes que se ubican en las manzanas 325, 326, 327, 329, 331, 332, 334 y 336, comprendiendo un total de 22,526.92 m².

H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical Intensidad Alta

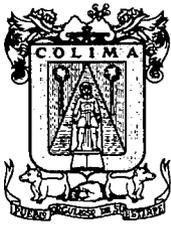
Las zonas habitacionales de intensidad alta son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a lo descrito en el capítulo IX del **Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima**.

H4-V-330 Corresponde al polígono con una superficie de 7,858.03 m² en donde se contemplan 9 unidades de vivienda vertical con un total de 108 viviendas construidas con 4 unidades en cada uno de los 3 pisos de altura.

H4-V-333 Corresponde al polígono con una superficie de 8,054.00 m² en donde se contemplan 10 unidades de vivienda vertical con un total de 120 viviendas construidas con 4 unidades en cada uno de los 3 pisos de altura.

*MSC

3



SALA DE REGIDORES

H4-V-335 Corresponde al polígono con una superficie de 7,310.75 m² en donde se contemplan 8 unidades de vivienda vertical con un total de 96 viviendas construidas con 4 unidades en cada uno de los 3 pisos de altura.

MB Zona Mixto de Barrio

Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales. Las zonas Mixto de Barrio son las que a continuación se mencionan, y deben ajustarse a lo descrito en el capítulo X del **Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima**.

MB-3 Mixto de Barrio Intensidad Alta

MB-3-330 Esta zona contempla 2 lotes con una superficie de 404.17 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la manzana M-330.

MB-3-333 Esta zona contempla 2 lotes con una superficie de 410.52 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la parte este de la manzana M-333.

MB-3-334 Esta zona contempla 4 lotes con una superficie de 822.89 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la parte este de la manzana M-334.

MB-3-335 Esta zona contempla 2 lotes con una superficie de 411.17 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la parte este y oeste de la manzana M-335.

MB-3-336 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 386.61 m², ubicado en la parte nor oriente de la manzana M-336.

El total de este uso es de *11 lotes* que se ubican en las manzanas 330, 333, 334, 335, 336, comprendiendo un total de 2.435.36 m².

S Servicios a la industria y al comercio

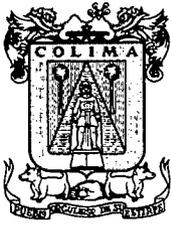
Comprende actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

S-325. Esta zona contempla 6 lotes con una superficie de 2,428.62 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la parte norte de la manzana M-325.

S-332. Esta zona contempla 7 lotes con una superficie de 2,925.13 m² con distintas medidas y colindancias, ubicados en la parte norte de la manzana M-332.

*MSC

4



SALA DE REGIDORES

El total de este uso es de 13 lotes que se ubican en las manzanas 325 y 332 comprendiendo un total de 5,353.75 m².

EV Espacios Verdes y Abiertos

Comprenden aquellas áreas con acceso al público para ser utilizadas como tales, por lo que no debe edificarse en ellas más que las instalaciones mínimas necesarias

EV-325 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 90.45 m² ubicado en la parte norponiente de la manzana M-325 destinado para área de jardín en donde se contempla una caseta de vigilancia.

EV-328 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 3,690.31 m² ubicado en la manzana M-3285 destinado para área de jardín vecinal.

EV-337 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 351.69 m² ubicado en la parte poniente de la manzana M-337 destinado para área de jardín.

EI Equipamiento Institucional

Comprende todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados.

EI-336 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 249.28 m² ubicado en la parte suroriente de la manzana M-336 destinado para oficinas de asociaciones de vecinos o usuarios para la organización y administración vecinal que se realizara mediante el procedimiento de acciones por colaboración.

EI-337 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 1,125.15 m² ubicado en la parte norte de la manzana M-337 destinado para una guardería infantil.

contempla 1 lote con una superficie de 863.21 m² ubicado en la parte oriente de la manzana M-337 destinado para biblioteca.

contempla 1 lote con una superficie de 757.16 m² ubicado en la parte oriente de la manzana M-337 destinado para una clínica.

Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 3,353.34 m² ubicado en la parte central de la manzana M-337 destinado para una escuela primaria de 18 aulas.

IN Equipamiento para Infraestructura

*MSC

5



SALA DE REGIDORES

Comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

IN-325 Esta zona contempla 1 lote con una superficie de 322.89 m² ubicado en la parte norte de la manzana M-325 destinado para instalaciones de un tanque elevado.

EL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS QUEDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
	ANTERIOR		ACTUAL	
ÁREA VENDIBLE	52,139.26 m ²	54.11 %	53,538.81 m ²	55.56 %
ÁREA DE CESIÓN	10,231.30 m ²	10.62 %	10,480.59 m ²	10.87 %
ÁREA DE VIALIDAD	33,661.054 m ²	34.93 %	32,012.21 m ²	33.23 %
LOTE PARA INFRA.	322.89 m ²	0.34%	322.89 m ²	0.34%
TOTAL	96,354.504 m²	100%	96,354.504 m²	100%

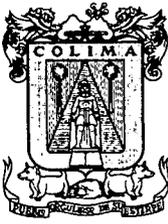
El cálculo del área de cesión se obtuvo según lo establece el artículo 139 fracciones V para los lotes tipo H4-U y H4V y VI para las zonas de uso Mixto, en donde especifica la obligación del 20 % del área vendible de la zona a desarrollar: además la fracción VIII determina el 15 % de la superficie vendible a desarrollar correspondiente a los lotes de servicios a la industria y el comercio tipo S.

En este sentido a continuación se presenta el cálculo del área de cesión.

ANTERIOR					ACTUAL				
ZONA	SUPERFICIE	#LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER	ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	43,355.56	404	20%	8,671.11	H4-U	22,526.92	210	20%	4,505.38
-	-	-	-	-	H4-V	23,222.78	3	20%	4,644.56
MB-3	3,429.95	15	20%	685.99	MB-3	2,518.41	11	20%	487.07
S	5,353.75	13	15%	803.06	S	5,353.75	13	15%	803.06
TOTAL	52,139.26	432	-	10,231.30	TOTAL	54,830.88	238	-	10,440.07

Se integra un lote con una superficie de 249.28 metros cuadrados de oficina para la organización vecinal ubicada en la esquina suroriente de la manzana 336 en la zona

*MSC



SALA DE REGIDORES

contemplada con equipamientos institucionales que constituyen el centro barrial identificado como CB-13 que se pretende consolidar.

Así, este proyecto proponen 8 lotes para cesión de destinos de equipamiento institucional, espacios verdes y abiertos que en suma tienen una superficie de 10,480.59 m² por lo que en la comparativa del equipamiento requerido resulta un superávit de 40.52 m².

ACTUAL		
CESIÓN DE CALCULO	CESION DE PROYECTO	superávit
10,440.07 M ²	10,480.59 M ²	40.52 M ²

El lote IN contemplado para albergar el tanque elevado no se cuantifica como área de cesión.

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

Las zonas antes descritas se sujetaran a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación.

S/N= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

S/N= Según Norma

S/T = SEGÚN TABLA

SC= SEMICERRADO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA	INDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M/EDIF
H4-U	90	6	R	90	0.8	1.6	1	1*	3	-	30	Varia
H4-V	200	12	R	30	0.8	2.8	1	5	3	-	20	Varia
MB-3	120	10	R	-	2.4	0.8	S/T	5	3	-	20	Varia
S	400	15	R	-	0.8	0.8	S/T	5	3	-	-	Varia
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	-	R	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
IN	Varia	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

*MSC

7



SALA DE REGIDORES

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 **FRACCIONAMIENTO "JARDINES DE COLIMA"**, 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:

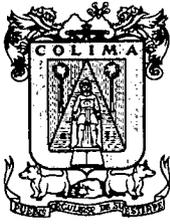
ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"JARDINES DE COLIMA"**, 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, que se encuentra ubicado al sur de esta Ciudad, de conformidad a los considerandos de este dictamen para quedar en los términos siguientes:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
	ANTERIOR		ACTUAL	
ÁREA VENDIBLE	52,139.26 m ²	54.11 %	53,538.81 m ²	55.56 %
ÁREA DE CESIÓN	10,231.30 m ²	10.62 %	10,480.59 m ²	10.87 %
ÁREA DE VIALIDAD	33,661.054 m ²	34.93 %	32,012.21 m ²	33.23 %
LOTE PARA INFRA.	322.89 m ²	0.34%	322.89 m ²	0.34%
TOTAL	96,354.504 m²	100%	96,354.504 m²	100%

*MSC

8



SALA DE REGIDORES

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de esta Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “**JARDINES DE COLIMA**”, 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 20 días del mes de julio del año 2015.

Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Presidente

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Secretario

LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Secretaria



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA

ADMINISTRACION 2012 - 2015

MEMORANDUM N° S-388/2015

ING. PEDRO PERALTA RIVAS,

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,
Presente.

Remito a Usted el Memorándum N° DGDUEV-104/2015, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene **LA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "JARDINES DE COLIMA"**.

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.

SUFRAGIO EFCTIVO. NO REELECCION.

Colima, Col., 25 de junio de 2015.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,



H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
NORMA
15 JUN 2015 *
14:35
RECIBIDO
OFICINA REGIDORES

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

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000 Tels. 316-3830
"2015, 75 AÑOS DE LA FUNDACION DE LA UNIVERSIDAD DE COLIMA"



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

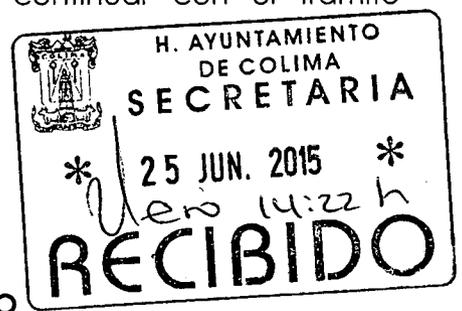
Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

MEMORANDUM No. DGDUEV-104/2015.
Colima, Col., 23 de Junio de 2015.

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 **MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "JARDINES DE COLIMA"**, 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

M. J. G.
ARQ. BELARMINO GONZALEZ GOMEZ
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/IB/GS/Juanita*

Juanita



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

DICTAMEN TECNICO

**MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
 FRACCIONAMIENTO "JARDINES DE COLIMA"**

De acuerdo a la solicitud que Promueve el C. José Zarco Quintero, Apoderado Legal del GRUPO IC MEXICO, S.A. DE C.V. Asociante de la propietaria del terreno C. ALMA DELIA HERNANDEZ MUÑIZ, a través del M. en C. Arq. Fernando Vidauri Dávalos Perito Urbano en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU 03-03 RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "JARDINES DE COLIMA"** ", 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 alineamientos 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 la 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.

Atentamente.

Colima, Col., 23 de Junio de 2015.

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

MJ

ARQ. BE ARMINO CORDERO GOMEZ



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

4

"2015, 75 AÑOS DE LA FUNDACION DE LA UNIVERSIDAD DE COLIMA"

V. Carranza No. 90, Altos, Col. Centro, Colima. Tel. 3163883