



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA 2012-2015

SALA DE REGIDORES

HONORABLE CABILDO Presente.-

Los CC. Múncipes 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-567/2015, 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-144/2015, 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 denominado "TECNOPARQUE".

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización denominado "TECNOPARQUE", promovido por el Gobierno del Estado de Colima, a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano, fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 09 de septiembre de 2011, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 15 de octubre de 2011, mismo que detalla lo siguiente:

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al sur actualmente se encuentra fuera del límite del área de aplicación del PDU vigente y tiene acceso a través de la carretera estatal que une a la carretera federal Colima - Manzanillo y la Carretera Estatal Colima-Coquimatlán dicha vialidad es denominada los Limones, el predio tiene una superficie de 419,272.44 M² y está formado por 78 vértices.

El predio del Tecnoparque no colinda con el Libramiento de los Limones, por lo cual para la construcción del acceso fue necesario que el propietario Sr. Esteban Trujillo Valdez cediera dicha superficie mediante convenio, el polígono cuenta con una superficie de 1,555.76 M² y lo forman 8 vértices.

El Polígono del área de Aplicación, está constituido por el polígono antes descrito de 419,272.45 M² y el Polígono del Ingreso de 1,555.76 M², ambas superficies suman 420,828.207 M².

Que conforme a la Memoria Descriptiva del Proyecto, el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización "TECNOPARQUE", pretende urbanizar un total de 5 lotes se detallan a continuación:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA 2012-2015

SALA DE REGIDORES

Table with 2 columns: USO, No. LOTES. Rows: IJ (4), EV (1), TOTAL (5)

AREA VENDIBLE

Está integrada por una superficie de 357,585.24 M²; que se distribuyen en 4 lotes, tal y como se describen a continuación:

4 Lotes de tipo (IJ), INDUSTRIAL JARDIN, con una superficie de 357,585.24 M².

AREA DE VIALIDAD

Está integrada por una superficie de 15,394.99 M²

AREA DE CESIÓN

En lo que se refiere al área de Cesión a favor del H. Ayuntamiento, se entrega una superficie de 42,610.58 M², en un lote de tipo (EV) Espacios Verdes y Abiertos.

RESUMEN GENERAL DE AREAS. Table with 2 columns: AREA, SUPERFICIE. Rows: AREA VENDIBLE (357,585.24 M²), AREA DE CESIÓN (42,610.58 M²), AREA DE VIALIDAD (15,394.99 M²), AREA ZONA FEDERAL (EN TRAMITE) (5,237.40 M²), SUPERFICIE TOTAL DE APLICACIÓN (420,828.207 M²)

TERCERO.- La modificación al presente Programa Parcial de Urbanización, tiene su origen en que derivado de los trabajos de urbanización, y durante el proceso de la obra se modificó el proyecto ejecutivo, y se rectificó la poligonal que envuelve el predio, teniendo variaciones que obligan a generar una modificación a la geometría de los lotes

Por lo que, la presente modificación, obedece a 4 puntos específicos:

- 1. Rectificación de la poligonal del predio.
2. Establecer como nuevo promotor el FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARA LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y URBANA DEL ESTADO denominado "FIEC",
3. Modificar la lotificación en función de la urbanización que a la fecha se tiene.
4. Establecer la delimitación de la zona federal del arroyo sin nombre que cruza el predio.

El motivo por la que se presenta la modificación al Programa Parcial de Urbanización se debe a que dentro del lote 1 se realizó la perforación de un pozo profundo para dotar de agua potable al Tecnoparque, el terreno en el que se perfora el pozo, así como la instalación de un tanque elevado, caseta de bombeo y cloración, se escriturará para su operación y mantenimiento a favor de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez CIAPACOV, dicho lote no formara parte del condominio que se pretende constituir.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

Mediante escritura pública número **28,869**, expedida en la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, por la **Lic. Laura Gabriela Gaitán Cruz**, Notaria Pública adscrita a la Notaria Publica número 14, por licencia concedida por su titular el Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán se hace constar:

1. La fusión de los inmuebles propiedad del gobierno del estado de colima.
2. El incremento al patrimonio del FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARA LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y URBANA DEL ESTADO denominado "FIEC", con numero administrativo **106698-4**.
3. Dentro del DECRETO, en el Considerando se establece la desincorporación del patrimonio inmobiliario del Gobierno del Estado, de dos fracciones de terreno, el primero con una superficie de **408,625.671 M²**, y el segundo con una superficie de **10,646.77 M²**, los cuales en conjunto hacen un total de **419,272.44 M²**, a favor del FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN PARA LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y URBANA DEL ESTADO denominado "FIEC", a fin de que pueda promover y operar adecuadamente el apoyo del proyecto denominado **TECNO PARQUE CLQ**.

CUARTO.- La presente modificación se hace sobre toda el área de aplicación ya que se modifica el polígono sobre el cual se desarrolla el proyecto, así como todos los lotes que lo conforman, mismas que se enlistan a continuación.

1. El polígono completo del área de aplicación se modificó, ya que al iniciar el proceso de urbanización, se encontraron diferencias con respecto al levantamiento original, incluyendo el predio del acceso, mismo que fue adquirido a su propietario por parte del Gobierno del estado.
2. Se realizó la delimitación de la zona federal del arroyo sin nombre, mismo que atraviesa el predio en su parte oriente, dicha zona federal fue autorizada por la CONAGUA mediante el oficio no. **B00.908.04.001830** de fecha del 29 de junio de 2015.

En la siguiente tabla se comparan las superficies de cada uno de los usos y destinos tanto en la situación de modificación publicada, y la nueva modificación que se plantea.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
IJ	4	357,585.24	5	377,264.62
EV	1	42,610.58	1	20,795.16
IN	-	-	1	386.45
TOTAL =	5		7	

Como lo señala el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima en su artículo **141** fracción X, las zonas para **Industrial Jardín IJ** generan 5% de la superficie bruta del área de aplicación. En ese sentido, la modificación altera la superficie de área de cesión establecida originalmente conformándola por **18,626.53 M²**.

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del área de cesión tanto para la situación autorizada como para la modificación.

*ELIG



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COLIMA
2012-2015

34

SALA DE REGIDORES

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
II	420,828.207 X 0.05	21,041.41	415,870.81 X 0.05	20,793.54
TOTAL =		21,041.41		20,793.54

AUTORIZADO Y PUBLICADO			MODIFICACIÓN		
Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit	Cesión de cálculo	Cesión de proyecto	Superávit
21,041.41	42,610.58	21,569.17	20,793.54	20,795.16	1.62

Finalmente se presenta a continuación el Resumen General de Áreas (autorizado y publicado) y el Resumen General de Áreas con la Modificación, que se presenta para su autorización.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	357,585.24	84.97%	ÁREA VENDIBLE	377,264.62	90.13%
ÁREA DE CESIÓN	42,610.58	10.13%	ÁREA DE CESIÓN	20,795.16	4.97%
ÁREA DE VIALIDAD	15,394.99	3.66%	ÁREA DE VIALIDAD	17,454.58	4.17%
ÁREA DE ZONA FEDERAL (EN TRAMITE)	5,237.40	1.24%	ÁREA DE ZONA FEDERAL (AUTORIZADA)	2,684.77	0.64%
			ÁREA IN (POZO PROFUNDO Y TANQUE)	356.45	0.09%
	420,828.207	100%		418,555.58	100%

Es preciso señalar que se generó un lote IN para destinos de infraestructura donde se perforó un pozo profundo y se instaló un tanque elevado, para tal efecto dicho lote se proyectó con una superficie de **356.45 M²**; además de proyectarse una restricción por paso de vialidad en el interior del predio del Tecnoparque, con la finalidad de darle mantenimiento a esa infraestructura y al colector que atraviesa el lote por el camellón.

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

- I.- Disminuye el área de aplicación del Programa Parcial en **2,272.62 M²** quedando finalmente en **418,555.58 M²**.
- II.- El área vendible del fraccionamiento se incrementa en **19,679.38 M²** para quedar finalmente en **377,264.62 M²**.
- III.- El área de cesión disminuye **21,815.42 M²** quedando finalmente en **20,795.16 M²**.
- IV.- Se crea un lote para destinos de infraestructura donde se encuentra el pozo profundo y el tanque elevado con una superficie de **365.45 M²**.
- V.- Se delimito la zona federal del arroyo sin nombre generando una superficie de **2,684.77M²**.

SEXTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "TECNOPARQUE", 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 27 de agosto de 2015, 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

*ELIG

4



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

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 "**TECNOPARQUE**", 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 **418,555.58 M²**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**TECNOPARQUE**", 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.- 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 Septiembre del año 2015.

Atentamente

LACOMISIONDESARROLLOURBANOYVIVIENDA

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-567/2015

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, remito a Usted el Oficio N° DGDUEV-144/2015, 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 "TECNOPARQUE"**.

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.
14 de septiembre de 2015.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARIO
LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.

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

 **AYUNTAMIENTO DE COLIMA**
NORMA
* 07 SET. 2015 *
10:20
RECIBIDO
OFICINA REGIDORES



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano,
Ecología y Vivienda

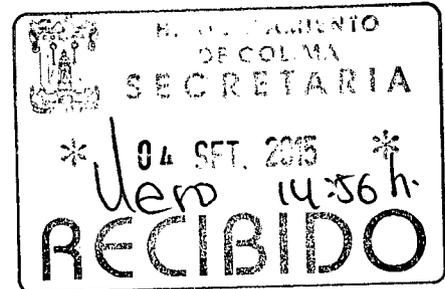
Oficio Núm.- DGDUEV-144/2015-
Colima, Col., 27 de Agosto del 2015.

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 "TECNOPARQUE", 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 particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente



EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y VIVIENDA
AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA

ARQ. BELARMINO CORDERO GÓMEZ

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.
Archivo.
BCG/VHV/MAGS

4



DICTAMEN TECNICO

MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "TECNOPARQUE"

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador, FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACION E INVERSION PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y URBANA DEL ESTADO DE COLIMA, DENOMINADO "FIEC" a través del M. Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número Perito Urbano No. 02/01-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "TECNOPARQUE"**, 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., a 27 de agosto de 2015.

Atentamente.

**EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGÍA Y VIVIENDA.**



 AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ

4