



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-624/2015, 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-157/2015, 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 el dictamen técnico que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "VIRREYES"**.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES:

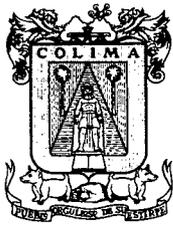
1.- Mediante la escritura pública número **23,438** de fecha del 07 de junio de **2005**, expedida por el Lic. **Jaime Alfredo Castañeda Bazavilvazo** titular de la notaría número 4 de la ciudad de Colima e inscrita en el **Registro Público de la Propiedad** bajo los Folios Reales número **42757-1 y 40281-1** se hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron por la parte vendedora el **Sr. Eduardo Leño Espinoza** como apoderado del **Sr. Carlos Fernando Leño Reyes**, también conocido con el nombre de **Carlos Leño Reyes**; y por la parte compradora la empresa **Desarrollos Colima, S. A. de C.V.**, representada por su apoderado el señor **Álvaro Leño Espinoza**, sobre un predio urbano conocido como Huerta de Árboles Frutales "**La Villaneda**" ubicada con frente al callejón de las Huertas del barrio de la Albarradita, con una extensión superficial de **24,258.22m²**.

2.- El arquitecto **Jose Manuel Torres Leño** acredita su calidad de apoderado legal mediante escritura pública número **24,238** expedida en la ciudad de Guadalajara por el Lic. **Jorge Robles Farías** notario público adscrito y asociado al titular número 12 de esa demarcación.

3.- La empresa **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, se acredita como empresa promotora con la escritura pública número **15,357** expedida por el Lic. **Jorge Robles Farías**, notario titular de la notaría pública número 12 de Guadalajara Jalisco.

4.- En este sentido y apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, la empresa **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, someten a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el presente Instrumento de planeación denominado **Programa Parcial de Urbanización** fraccionamiento "**VIRREYES**" con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento habitacional de densidad media.

*MSC



SALA DE REGIDORES

TERCERO.- BASES DE LA PLANEACION:

El programa ubica al predio en una Área Urbana Incorporada (**AU-19**) en una zona Habitacional de Densidad Media (**H3-61**) y corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**) sobre la arteria colectora Francisco Solórzano Bejar, lo anterior de conformidad al Dictamen de Vocación de Suelo número **02-DGDUEV-VS-016-2013** emitido por la Dirección General de desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda del H. Ayuntamiento de Colima el 22 de octubre de 2013.

CUARTO.- OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- 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;

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **24,225.22m²** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada la mayor parte para un fraccionamiento habitacional de densidad media.
- Dotar de **98** lotes urbanizados en una zona de densidad media.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- 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.
- Dar continuidad a los proyectos autorizados aledaños.

LOCALIZACIÓN

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al sur de la ciudad de Colima, capital del estado del mismo nombre y tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: En 134.80m con propiedad particular dentro de la ciudad de Colima.

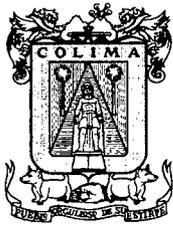
Al Sur: En 88.37m con fraccionamiento Arboledas, da vuelta hacia el norte en 24.90m, da vuelta hacia el poniente en 47.70m lindando estos dos tramos con el Sindicato de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Al Oriente: En 181.20m con fraccionamiento Arboledas.

Al Poniente: En 172.45m con calle francisco Solórzano Bejar.

*MSC

2



SALA DE REGIDORES

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área total del predio, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por un polígono cerrado de 12 vértices, y tiene una superficie según el levantamiento topográfico de **24,225.22m²**, según el siguiente cuadro de construcción:

La dirección de catastro del municipio de colima ha certificado mediante el oficio **CERTIFICACION -35** de fecha del 5 de septiembre de 2008, dos puntos georeferenciados para el predio, dichos puntos se encuentran en las siguientes coordenadas:

1. X= 632922.091, Y=2'127,376.581 Z=446.849
2. X= 632,869.332 Y=2'127,597.493 Z=450.191

TOPOGRAFÍA: La superficie del área de estudio se encuentra conformada por una pendiente de aproximadamente 2.20% que va de norte a sur, teniendo la cota de 479.00MSNM en el norte del predio y la cota 473.50.00 en el sur en una distancia de 250.00m, lo que lo hace apto para el desarrollo urbano en el sentido de desalojo de aguas pluviales.

VEGETACIÓN: Dentro del predio existen las siguientes especies: Primavera, Mango, Palma, Huizilacate, Camichin, Zalate, Cobano, Rosa Morada, Galeana, Guamúchil, Papelillo.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

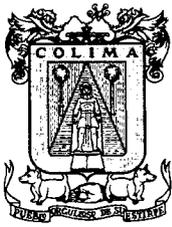
QUINTO.- COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado siguiendo estrictamente lo establecido en la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, publicado el sábado 24 de agosto de 2013, constando por usos habitacionales de densidad media (**H3-U**) y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**)

Las zonas anteriores se sujetaran a lo estipulado en los Reglamentos de Zonificación Estatal y Municipal; así como a los usos y destinos asignados para estas zonas que se enuncian a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS	
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
MD-2	CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
		COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS

*MSC



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MEENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

SEXO.- NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONA MIENTO	RESTRICCIONES			
								F	P	% JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Semicer
MD-2	250.0	15.00	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	30	Varia

S/n= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

SEPTIMO.- LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "VIRREYES" se pretende urbanizar un total de 98 lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H3-U	90
MD-2	8
TOTAL =	98

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	16,964.04	70.03%
ÁREA DE VIALIDAD	7,261.18	29.97%
TOTAL	24,225.22	100.00%

*MSC



SALA DE REGIDORES

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona de Habitacional unifamiliar de Densidad Media H3-U le corresponde ceder **20% de la superficie vendible**, y a los usos de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD-2 le corresponde ceder **20% de la superficie vendible**, lo anterior de acuerdo a la reforma del Art. 141 del Reglamento de Zonificación Municipal.

El cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	13,266.41	90	20% DE LA SUP VENDIBLE	2,653.28
MD-2	3,697.63	8	20% DE LA SUP VENDIBLE	739.53
TOTAL	16,964.04	98		3,392.81

Dentro del Programa Parcial que modifica al Fraccionamiento Arboledas, se están considerando un lote de área de cesión con una superficie de **4,312.46m²** lo que significa un superávit de **919.65m²**.

OCTAVO.- CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima así como al Reglamento de Zonificación Municipal en la parte de su diseño. El proyecto cuenta únicamente con calles locales las cuales se conectarán a través de una calle a la calle existente Francisco Solórzano Béjar, misma que presenta dos carriles de circulación y aceras en ambos lados.

Calles locales con derecho de vía de 12.00m, cuentan con dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m, por su parte las calles locales con derecho de vía de 11.40m, cuentan con un carril de circulación de 3.00, carriles de estacionamiento en ambos lados de 2.40m y aceras de 1.80m.

La vialidad local que conectará al fraccionamiento con la calle Francisco Solorzano Béjar, se diseñó con un derecho de vía de 16.00m, que incluye dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento en vía pública de 2.40m y aceras de 3.80m.

NOVENO.- ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "**VIRREYES**", las acciones VIRREYES necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso la **DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V.**, quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda

*MSC



SALA DE REGIDORES

obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Colima conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al Art. 147 fracción I del Reglamento de Zonificación, las áreas de cesión para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a costo total del urbanizador y a satisfacción de las autoridades municipales.

La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.

De conformidad con el artículo 337 de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que Mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

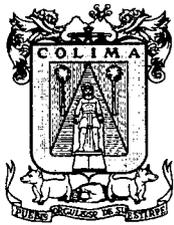
El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

DECIMO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado MARGARITAS 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 expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

*MSC

6



SALA DE REGIDORES

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "VIRREYES", 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, el cual tiene una superficie de **24,225.22** m², contiene 98 lotes de los cuales 90 son del tipo H3-U y 8 del tipo MD-2 y que cuenta con el siguiente resumen general de áreas:

ÁREA VENDIBLE	16,964.04	70.03%
ÁREA DE VIALIDAD	7,261.18	29.97%
TOTAL	24,225.22	100.00%

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VIRREYES", 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, además en todo momento deberá observar lo estipulado en el artículo 337 de la Ley de Asentamiento Humanos que impone obligaciones al urbanizador mientras el H. Ayuntamiento no reciba las obras para su Municipalización.

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 05 días del mes de octubre del año 2015.

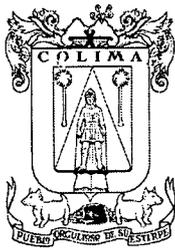
Atentamente
LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Presidente

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Secretario

LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Secretaria

*MSC



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA
ADMINISTRACION 2012 - 2015

270

MEMORANDUM N° S-624/2015

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, remito a Usted el Memorandum N° DGDUEV-157/2015, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene la el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "VIRREYES"**.

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.

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA
SUFRAGIO EFCTIVO. NO REELECCION.
Colima, Col., 23 de septiembre de 2015.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA
LIC. SALVADOR Cárdenas 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
MUNICIPAL
Norma
* 23 SEP 2015
12:20
RECIBIDO
OFICINA RESIDENCIAL



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

MEMORANDUM No. DGDUEV-157/2015.
Colima Col., 17 de Septiembre 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 el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "VIRREYES"**, 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.

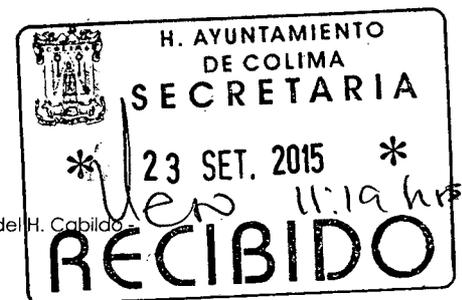
Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente.

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

[Firma manuscrita]
H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGIA
Y VIVIENDA

ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ 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/MAGS/Juanita*

[Firma manuscrita]



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

DICTAMEN TECNICO

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO VIRREYES**

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador DESARROLLOS COLIMA S.A. DE C.V. Arq. José Manuel Torres Leaño, Apoderado Legal, a través del Arq. Víctor Manuel Lara Ramos,, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, para el trámite correspondiente al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "VIRREYES"** 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, 277 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 17 de Septiembre de 2015.

Atentamente,


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

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

4