



SALA DE REGIDORES

HONORABLE CABILDO

Presente.-

Los CC. Múnicipes 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-685/2015, 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-173/2015, 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 "PUERTA DEL VALLE"**.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES:

1.- Mediante Escritura Pública número **4895** expedida en la ciudad de Colima, el 2 de Marzo de 1972 por el Lic. **Carlos de la Madrid Virgen**, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar **LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES CORRESPONDIENTES A LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA DEL SEÑOR LICENCIADO J. JESÚS AHUMADA OROZCO**, que otorga la señora María Padilla viuda de Ahumada como albacea de la sucesión expresada, en favor de sí misma, en su calidad de única y universal heredera del finado arriba mencionado, de los menores **LUIS MIGUEL, ÁNGEL Y MARCO ANTONIO** todos de apellido **RODRÍGUEZ AHUMADA**

Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 90, finca 9559 del libro 141 del 25 de agosto de 1972.

2.- Dentro de los bienes descritos en la escritura anteriormente descrita, se menciona en el punto 7 inciso b9 que al menor **ÁNGEL RODRÍGUEZ AHUMADA** representado en su momento por su padre, respecto del potrero denominado "La huizachera" y una fracción del Potrero El Triángulo que forman parte del predio rustico conocido como "**El Higueral o Rancho Blanco**" con una superficie de **33-45-84has** de la cual se pretende desarrollar vivienda de interés social en una superficie de **26-00-00has**, es decir la parte del predio que se encuentra del libramiento Boulevard paseo de los Doctores hacia el norte.

*MSC



SALA DE REGIDORES

3.- Mediante Escritura Pública número **4638** expedida en la ciudad de Colima, el 22 de septiembre de 1971, por el Lic. **Carlos de la Madrid Virgen**, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por la parte vendedora el Profesor Rafael León Macedo López y por la parte compradora el menor **MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA**, respecto de la fracción sur del potrero denominado "La Presa" con una superficie de **4-00-04 has**. La escritura se encuentra inscrita en el **Registro Público de la Propiedad** bajo el número 80, finca 578 de fecha del 28 de octubre de 1971.

4.- Mediante Escritura Pública número **20334** expedida en la ciudad de Colima, el 23 de octubre de 1986, por el Lic. **Carlos de la Madrid Virgen**, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por la parte vendedora el Sr. **José González Dueñas** y por la parte compradora el LIC. **MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA**, respecto de la fracción "C" del predio rústico del potrero denominado "**Los Burros**" con una superficie de **1-10-40has**. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 033119, del 14 de noviembre de 1986.

5.- Dentro de los bienes descritos en la escritura anteriormente descrita, se menciona en el punto 7 inciso c) de la escritura pública **4895** que al menor **MARCO ANTONIO RODRÍGUEZ AHUMADA** representado en su momento por su padre, respecto del potrero denominado "El Camichin" que forman parte del predio rustico conocido como "**El Higueral o Rancho Blanco**" con una superficie de **28-00-00has**.

La sumatoria de los tres predios propiedad del LIC. **MARCO ANTONIO RODRÍGUEZ AHUMADA** genera una superficie de **33-10-44** de las cuales pretende desarrollar vivienda de interés social en **32-00-00**.

En este sentido y en virtud de lo establecido en la legislación Urbana Vigente, los señores **ANGEL RODRIGUEZ AHUMADA** y **MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA**, someten a consideración del H., Ayuntamiento de Colima, el presente Instrumento de planeación denominado **Programa Parcial de Urbanización** fraccionamiento "**Puerta del Valle**" con la finalidad de desarrollar un fraccionamiento habitacional de densidad alta.

TERCERO.- BASES DE LA PLANEACION:

El PDU ubica a los predios en áreas de reserva urbana a corto plazo, en zonas Habitacional de Densidad Alta, Mixto de barrio Intensidad Alta, Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta y Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Media. En lo referente a la Estructuración Urbana, el PDU el proyecto considerará las vialidades VAC-3, VP-13AC-15, CD-20, CD-21, CD-22, así como los centros vecinales CV-121, CV-122, CV-123, CV-124 y CV-125, y el Centro Barrial CB-30. Lo anterior de acuerdo a los Dictamen de Vocación de Suelo **02-DGDUE-VS-012/2015, 02-DGDUE-VS-016/2015, 02-DGDUE-VS-017/2015, 02-DGDUE-VS-018/2016**.

*MSC



SALA DE REGIDORES

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 **549,869.30m²** de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada la mayor parte para un fraccionamiento habitacional de densidad alta.
- Dotar de **2,624** lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión, el área de equipamiento y un lote para infraestructura, en una zona de alta densidad.
- 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.
- Salvaguardar la vegetación importante existente.

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, sobre el Boulevard Paseo de los Doctores y tiene las siguientes medidas y colindancias:

PREDIO PROPIEDAD DEL C. ANGEL RODRIGUEZ AHUMADA.

Al Norte: Con el potrero de "Los Burros".

Al Sur: Con el resto del potrero "El Triángulo" mediando arroyo.

Al Oriente: Con el Potrero "El Camichin" arroyo de por medio.

Al Poniente: Con propiedad de Jorge González Flor y con el predio El naranjal Oriente".

PREDIO PROPIEDAD DE MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA DE SUPERFICIE DE 1-10-40HAS.

Al Norte: Camino de por medio con el canal Colima.

Al Sur: Con propiedad que es o fue del Sr. Constantino Rodríguez Dueñas y familia.

Al Oriente: Arroyo de por medio con propiedad que fue del expresado Sr. Constantino Rodríguez Dueñas y familia.

*MSC



SALA DE REGIDORES

Al Poniente: Con canal lateral y camino de por medio con propiedad que es o fue de José de Jesús González Dueñas.

PREDIO PROPIEDAD DE MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA DE SUPERFICIE DE 32-00-00has.

Al Norte: Con el potrero "La Presa".

Al Sur: Con una parte del potrero "El Triángulo" y con el denominado "La Playa".

Al Oriente: Río Colima de por medio con propiedad de Francisco de la Mora y de Román Mendoza.

Al Poniente: Con el potrero "La Huizachera" mediando arroyo".

Los trabajos de levantamientos topográficos arrojaron las siguientes superficies:

POLÍGONO	PROPIETARIO	SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA	SUPERFICIE REQUERIDA PARA EL PPU
POLÍGONO 1	ANGEL RODRIGUEZ	33-45-84 HAS	24-65-94.09 HAS
POLÍGONO 2	MARCO RODRIGUEZ	1-10-40 HAS	00-95-50.83 HAS
POLÍGONO 3	MARCO RODRIGUEZ	*32-00-04 HAS	32-04-99 HAS
			57-66-44.49 HAS

* SUPERFICIE PRODUCTO DE FUSIÓN DE 28-00-00 + 4-00-04 HAS.

La dirección de catastro certifico dos puntos georreferenciados según lo hace constar el oficio número **TMC-C-GPS-006/2015**.

CUERPO DE AGUA	SUPERFICIE
CANAL LATERAL QUE INCLUYE EL ÁREA DEL CANAL, CAMINO DE OPERACIÓN Y CAMINO DE MANTENIMIENTO.	13,824.99m ²
ARROYO SIN NOMBRE, QUE INCLUYE ÁREA DE CAUCE, MARGEN IZQUIERDO Y MARGEN DERECHO.	12,950.20m ²
SUPERFICIE TOTAL DE AFECTACIÓN	26,775.19m ²

A continuación se determina la superficie aprovechable restando la superficie de afectación de la superficie total de la suma de los tres predios rústicos.

SUPERFICIE TOTAL DE LOS 3 PREDIOS RÚSTICOS	576,640.49m ²
ÁREA DE AFECTACIONES POR PASO DE CUERPOS DE AGUA	26,775.19m ²
SUPERFICIE TOTAL APROVECHABLE	549,869.30m ²

*MSC



SALA DE REGIDORES

QUINTO.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado siguiendo estrictamente lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, constando por usos habitacionales de densidad alta (H4-U), Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Comercio y Servicios de barrio intensidad alta (CB-3), Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta (MD-3), Desarrollo Económico Controlado intensidad media (DE-2), así como lotes para destinos de equipamiento urbano Espacios Verdes y Abiertos (EV), Equipamiento Institucional (EI), y para Infraestructura (IN).

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

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CB-3	COMERCIAL Y DE SERVICIO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
		PREDOMINANTE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
		COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL		

*MSC



SALA DE REGIDORES

		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
MD-3	CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA	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	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
DE-2	DESARROLLO ECONOMICO CONTROLADO INTENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE	INDUSTRIA SELECCIONADA DE BAJO IMPACTO
		PREDOMINANTE	MANUFACTURAS MENORES
		PREDOMINANTE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		PREDOMINANTE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
		PREDOMINANTE	TALLERES DE SERV. Y VENTAS ESPECIALIZADAS
		PREDOMINANTE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
		COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
		COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
		COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
		CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		CONDICIONADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS		
COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA		
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL

*MSC



SALA DE REGIDORÉS

		COMPATIBL	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	ESPACIOS VERDES	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO
IN	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA	PREDOMINANTE	INSTALACIONES PARA INFRAESTRUCTURA
		COMPATIBLE	NINGUNO

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.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

SEXTO.- NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIEN T O	RESTRICCIONES			
								F	P	%JARD	M.EDIF
H4-U	96.00	6.00	R	96.00	0.8	1.6	1	1	3	30	Varia
MB-3	136.0	8.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	20	Varia
MD-3	136.0	8.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	30	Varia
CB-3	120	8.00	R	-	0.8	2.4	1	5	3	20	Varia
DE-2	500	17.50	R	-	0.8	8M ³	1	5	3	-	-
EI	Varia	-	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	30	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	Abierto
IN	-	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	20	Abierto

S/n= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

*MSC



SALA DE REGIDORES

SEPTIMO.- LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "PUERTA DEL VALLE" se pretende urbanizar un total de 2,624 lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H4-U	2,367
MB-3	113
MD-3	90
CB-3	19
DE	23
EI	5
EV	6
IN	1
TOTAL =	2,624

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	291,591.82	53.03%
ÁREA DE CESIÓN	60,305.21	10.97%
ÁREA IN (POZO)	398.66	0.07%
ÁREA DE VIALIDAD	197,573.61	35.93%
TOTAL	549,869.30	100.00%

OCTAVO.- CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona de Habitacional unifamiliar de Densidad Alta H4-U le corresponde ceder 18.00m² por lote, a los usos de Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3 y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta MD-3 le corresponde ceder 20%, y a los lotes de Comercio y Servicios de barrio intensidad alta CB-3 y Desarrollo Económico Controlado intensidad media DE les corresponde ceder 15% de la superficie vendible, lo anterior de acuerdo a la reforma del Art. 141 fracción V y VI del Reglamento de Zonificación Municipal.

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

ZONA	SUPERFICIE	#LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
------	------------	--------	-------------------------	---------

*MSC



SALA DE REGIDORES

			SEGÚN REGLAMENTO	
H4-U	234,513.37	2,367	18 m ² /lote	42,606.00
MD-3	18,495.57	90	20% DE LA SUP VENDIBLE	3,699.10
MB-3	16,862.33	113	20% DE LA SUP. VENDIBLE	3,372.47
CB-3	3,511.78	19	15% DE LA SUP VENDIBLE	526.77
DE-2	18,208.77	23	15% DE LA SUP VENDIBLE	2,731.32
TOTAL	291,591.82	2,612		52,935.66

Dentro del proyecto se contemplaron **11** lotes para destinos de equipamiento urbano, **6** lotes para espacios **Verdes y Abiertos**, **5** lotes para equipamiento institucional (dos jardines de niños, una primaria, una secundaria y una clínica y Abiertos) y **1** lote para Infraestructura (**pozo profundo**) con una superficie de **398.66m²**, **este último no computable como área de cesión para destinos de equipamiento urbano.**

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	38,604.07	6
EI	21,701.14	5
TOTAL	60,305.21	11

CESIÓN DE CALCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
52,935.66m ²	60,305.21m ²	7,369.55m ²

Se proyectó además un lote con destino de infraestructura (IN) para la perforación de un pozo profundo y la instalación de un tanque elevado, dicho lote cuenta con una superficie de 398.66m², y tal como lo establece el Reglamento de Zonificación Municipal, la superficie de dicho lote no se contabiliza para la cesión de destinos de equipamiento urbano.

Las áreas de cesión no podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Colima de conformidad a lo señalado en el artículo 134 del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, que dice "Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de **dominio público**, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de **inalienables e imprescriptibles** que dichos bienes tendrán en lo sucesivo".

*MSC



SALA DE REGIDORES

NOVENO.- PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Para la dotación del equipamiento urbano en el presente desarrollo, se consideró que por el tamaño del desarrollo y la población que generara, el equipamiento no dependerá de los desarrollos proyectados o existentes en la parte norte, aunado a lo anterior se tiene una barrera física importante como es el Canal Peñitas y hacia oriente el Rio Colima, lo que significa que un análisis de equipamiento de los fraccionamientos vecinos no resultara determinante para la propuesta del desarrollo que aquí se pretende hacer.

En ese sentido el presente proyecto considera el siguiente equipamiento

MANZANA	NÚM. DE LOTE	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
412	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	5,461.85m ²
	2	Equipamiento Institucional (Clínica)	1,202.11m ²
413	1	Espacios Verdes	411.90m ²
	1	Equipamiento Institucional (Secundaria)	10,027.10m ²
428	1	Equipamiento Institucional (Jardín de niños)	2,189.24m ²
455	1	Espacios Verdes	688.83m ²
468	1	Espacios Verdes (Jardín)	5,268.72m ²
469	2	Espacios Verdes (Parque lineal y Canchas Deportivas "parque de barrio")	22,486.92m ²
471	1	Equipamiento Institucional (Jardín de niños)	5,086.55m ²
473	9	Equipamiento Institucional (Primaria)	3,196.14m ²
515	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	4,285.82m ²
522	1		

A continuación se muestran en los gráficos siguientes las coberturas por cada tipo de equipamiento de conformidad a la Normatividad de SEDESOL.

DECIMO.- 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 con los siguientes tipos de vialidad:

El proyecto considera una adecuación geométrica por el libramiento (Boulevard Paseo Doctores) el cual consiste en un carril de cambio de velocidad para desaceleración y poder ingresar a la calle lateral, la cual será construida por los promotores del presente estudio. Así mismo para el caso de la incorporación al cuerpo central se considera un carril de cambio de velocidad para la incorporación.

Como lo establece el PDU de Colima establece la vialidad **Primaria VP-13** sobre la AV. Sostenes Rocha partiendo de la vía del ferrocarril hacia el sur pasando por el fraccionamiento Parajes del Sur y posteriormente proyectada sobre un predio rustico y finalmente por el Proyecto de fraccionamiento Villas del Sur que actualmente está en proceso de urbanización, es de suma importancia aclarar que en el presente proyecto no es colineal el eje con el eje

*MSC



SALA DE REGIDORES

existente, lo anterior debido a que la parte donde debe hacerse el quiebre se encuentra un gran macizo arbolado en su gran mayoría Parotas lo que impide tener un trazo adecuado, en ese sentido dicha vialidad deberá llegar hasta la Arteria Colectora AC-14 para proyectar la VP-13 adyacente a las márgenes del arroyo sin nombre, un cuerpo de circulación por cada margen de las zonas federales.

Es importante mencionar que el proyecto considera una serie de cruces vehiculares por el canal lateral. Los cuales se tramitaran ante la CONAGUA, así como también los puentes sobre el arroyo sin nombre.

Vialidad de Acceso Controlado VAC-3. Vialidad existente que corresponde al Boulevard Paseo Doctores diseñada con un derecho de vía de **50.30m**, contempla dos cuerpos de circulación separados por un camellón central de 3.00m, cada cuerpo de circulación se diseñó con tres carriles de circulación de 3.50 cada uno, y dos cuerpos laterales separados por un camellón lateral de 3.45m, diseñados con dos cuerpos de circulación, y aceras de 3.00m ambos lados.

Vialidad Primaria VP-13. Vialidad con dos cuerpos de circulación de 12.50m, separadas por el arroyo "Sin Nombre", cada cuerpo de circulación está diseñada con dos carriles de circulación de 3.50m, y un carril de estacionamiento de 2.50m, aceras de 3.00m ambos lados.

Arteria Colectora AC-15. Vialidad con un derecho de vía de 25.00m, con dos cuerpos de circulación de 7.00m, diseñada con dos carriles de circulación cada uno, un carril de estacionamiento de 2.50m y aceras de 3.00m, ambos lados.

Arteria Colectora AC-14. Vialidad con un derecho de vía de 17.50m, diseñada con dos carriles de circulación de 3.50m cada uno, carril de estacionamiento de 3.00m, una aceras en ambos lados, una de 4.50m y la otra de 3.00m.

Calle de Distribución CD-20, 21, 22. Vialidad con un derecho de vía de 15.00m, con un cuerpo de circulación, diseñada con dos carriles de circulación de 3.50m cada uno, dos carriles de estacionamiento de 2.50m y aceras de 2.00m, ambos lados.

Para el caso de la CD-21, se considera únicamente el 50% de la sección vial para construcción por parte del presente desarrollo, el resto será el 100%.

Calles Locales. Vialidad con un derecho de vía de 12.00m y de 11.40m.

Calle de Acceso Restringido. Vialidad con un derecho de vía de 5.00m, diseñada con un carril de circulación y aceras de 2.00m, ambos lados.

DECIMO PRIMERO.- ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "PUERTA DEL VALLE", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son

*MSC



SALA DE REGIDORES

responsabilidad del promotor en este caso los **Sres. Marco Antonio Rodríguez Ahumada y Ángel Rodríguez Ahumada** quienes está obligados 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 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.
- La construcción de la Vialidad Primaria VP-13
- La construcción de los pasos vehiculares necesarios sobre el canal lateral.
- La construcción de unos puentes vehiculares sobre el arroyo sin nombre que dan continuidad a las arterias colectoras y calles de distribución.
- La construcción de la calle lateral de la VAC-3.
- La construcción de las arterias Colectoras AC-15 y AC-14.
- La construcción de las CD-20, CD-21 y CD-22.

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.

*MSC



SALA DE REGIDORES

DECIMO SEGUNDO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “**PUERTA DEL VALLE**”, 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:

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “**PUERTA DEL VALLE**”, 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 **549,869.30 m2.** contiene **2,624** distribuidos de la siguiente forma:

USO	No. LOTES
H4-U	2,367
MB-3	113
MD-3	90
CB-3	19
DE	23
EI	5
EV	6
IN	1
TOTAL =	2,624

*MSC



SALA DE REGIDORES

y que cuenta con el siguiente resumen general de áreas:

ÁREA VENDIBLE	291,591.82	53.03%
ÁREA DE CESIÓN	60,305.21	10.97%
ÁREA IN (POZO)	398.66	0.07%
ÁREA DE VIALIDAD	197,573.61	35.93%
TOTAL	549,869.30	100.00%

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION “PUERTA DEL VALLE”**, 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 08 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



MEMORANDUM N° S-685/2015

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, remito a Usted el Memorándum N° DGDUEV-173/2015, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene **EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL VALLE.**

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., 08 de octubre de 2015.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,


LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.
 SECRETARIA

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





AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

MEMORANDUM No. DGDUEV-173/2015.
Colima Col., 08 de Octubre 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 PUERTA DEL VALLE**, 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.
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
SECRETARIA
* 08 OCT. 2015 *
12:40 hrs
lorena
RECIBIDO

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/MCS/Juanita*



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

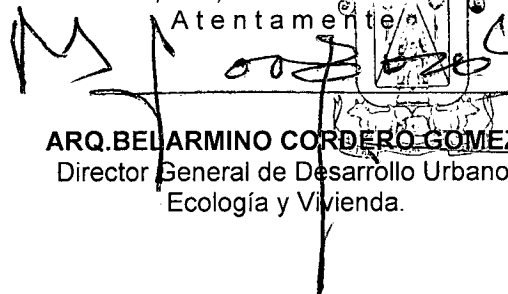
DICTAMEN TECNICO

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL VALLE.**

De acuerdo a la solicitud que hacen los Desarrolladores Ángel Rodríguez Ahumada y Marco Antonio Rodríguez Ahumada,, 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 PUERTA DEL VALLE**, 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., 08 de Octubre de 2015.

Atentamente,


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

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