



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-655/2015, 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. DGUEV-171/2015, 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 "COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL"**.

**SEGUNDO.- ANTECEDENTES:**

1.- Mediante la escritura número **36,666** expedida en la ciudad de Villa de Álvarez, en 10 de agosto de 2015, por el Lic. Rogelio A. Gaitán Y Gaitán, Titular de la Notaría Pública número 14. Se hace constar la protocolización del CONVENIO DE PAGO POR INDEMNIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE HACER A TERCEROS, celebrado en la ciudad de Colima con el BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL ESTADO DE COLIMA, denominado "FIEC" se establece el CONVENIO DE PAGO POR INDEMNIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE HACER A TERCEROS.

2.- Con lo anteriormente descrito, el **Señor Ignacio Mimbela López**, pretende realizar un aprovechamiento Comercial con frente a la Av. Ignacio Sandoval en una superficie de **1,666.67m<sup>2</sup> de la superficie escriturada de 7,512.20m<sup>2</sup>**, para lo cual se ha conformado el presente programa parcial de urbanización que se denominado **"COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL"** cuyo proyecto se somete a consideración del H. Ayuntamiento de Colima.

**TERCERO.- OBJETIVOS**

*Generales:*

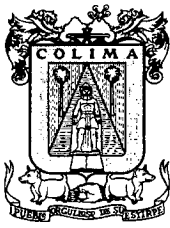
Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.

Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

*Específicos:*

\*MSC

1



SALA DE REGIDORES

- Generar 1 lote con Uso Corredor Urbano Mixto (MD-2) y mantener el resto del predio con el uso que actualmente tiene (AG).
- Incorporar al desarrollo urbano regulado y controlado una superficie de 1,666.67m<sup>2</sup> la cual deberán ocuparse conforme las disposiciones del presente programa.
- Integrarse al desarrollo que viene presentando hacia la parte norte la Av. Ignacio Sandoval.
- Establecer como área de vialidad que pasará a ser del dominio público la superficie establecida en el decreto 658 publicado en el Periódico Oficial el 03 de octubre de 2009.

**CUARTO.- DIAGNOSTICO**

**LOCALIZACIÓN.**

El predio dónde se pretende llevar a cabo el desarrollo del presente proyecto se ubica sobre la Av. Ignacio Sandoval, justo enfrente Al desarrollo denominado La Cantera que actualmente se encuentra en proceso de urbanización.

El predio tienes las siguientes medidas y colindancias según la escritura:

Al Noreste: En 58.25m con propiedad de Manuel Gómez Valles.

Al Suroeste: En 55.50m con sucesores de Jesús López

Al Sureste: En 290.54m con Av. Ignacio Sandoval.

Al Noroeste: En 259.13m con resto de las fracciones.

El predio según la escritura cuenta con una superficie de **7,517.20m<sup>2</sup>**, mismo que estaba integrado por un polígono de 19 vértices.

La Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Colima otorgo dos puntos georeferenciados, lo anterior de acuerdo al oficio **TMC-C-GPS-010/2011** de fecha del 31 de mayo de 2011.

Cabe hacer mención y a manera de comentario que mediante el Acta de Cabildo número **142** de fecha del 29 de septiembre de 2009, se aprobó por el H. Cabildo del Municipio de Colima, la permuta con el **Sr. Ignacio Mimbela Lopez** sobre una superficie de **1133.00m<sup>2</sup>**, con la finalidad de generar un retorno y completar los movimientos direccionales que quedaron inconclusos con el paso a desnivel; posteriormente se hace una rectificación al trazo y se afecta una superficie de **324.71m<sup>2</sup>**, siendo **1,457.71m<sup>2</sup>** la afectación total. Dichas afectaciones se consideran vialidad municipal.

Dicha superficie no forma parte del área de aplicación del presente Programa Parcial, ya que se encuentra fuera de la escritura del cual se desprende el presente PPU

\*MSC



SALA DE REGIDORES

Medio Físico Natural.

**Topografía.** El predio cuenta con una topografía plana descendiente de norte a sur.

**Vegetación.** Dentro de del predio no existen especies arbóreas, únicamente vegetación de tipo arbustiva.

Medio Físico Transformado

**Agua Potable:** el predio cuenta ya con el servicio de agua potable lo anterior reflejado en el estado de cuenta de contrato No. 0021000046, emitido por la CIAPACOV.

**Drenaje:** en lo referente al drenaje sanitario el predio si cuenta con el servicio, esto de conformidad al estado de cuenta de contrato No. 0021000046, expedida por la CIAPACOV el 25 de noviembre de 2014.

**Electrificación:** Para el suministro de energía eléctrica, la Comisión Federal de Electricidad si está en posibilidades de suministrar el energético, lo anterior de conformidad con el oficio de factibilidad de servicio no PAC/CI-029/2010 de fecha del 24 de mayo de 2010.

**QUINTO.- ZONIFICACIÓN**

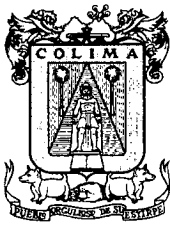
**COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:**

Integran el presente proyecto, la zona de Corredor Urbano mixto de Intensidad Media sujeta (MD-2) a los siguientes usos y destinos establecidos en el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima

<b>COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS</b>		
<b>ZONA</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b>
<b>MD-2</b>	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL MIXTO
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIP. URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIP. URBANO REGIONAL
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	
COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES	
COMPATIBLE	COMERCIO Y SERV. DE IMPACTO MAYOR	

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS

\*MSC



SALA DE REGIDORES

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

**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; y

**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 que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

**SEXTO.- NORMAS DEL 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.

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES			
								F	P	%JARD	M.EDIF.
MD-2	250	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

\* En el caso de lotes que den frente a las calles de acceso restringido, la RESTRICCIÓN FRONTAL será de 2.50m.

**SIMBOLOGÍA**

**C.O.S.** = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

**C.U.S.** = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

**DENSIDAD:** SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

**EST:** ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR

\*MSC



SALA DE REGIDORES

CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

**SEPTIMO.- LOTIFICACIÓN**

**Memoria descriptiva del proyecto.**

El predio total tiene una superficie de **7,517.20m<sup>2</sup>** y se pretende urbanizar únicamente 1 lote con uso de corredor urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**) con una superficie de **1,666.67m<sup>2</sup>**.

El resumen general de área del presente proyecto queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	1,666.67	22.17%
ÁREA RÚSTICA	5,893.01	77.83%
TOTAL DEL PREDIO	7,517.20	100%

En lo referente a otorgar el **área de cesión**, el reglamento de Zonificación especifica en su artículo **141** fracción **VI** que las zonas de Corredor Urbano Mixto de (**MD**), deberán de ceder el 20% de la superficie a desarrollar. El cálculo que se presenta a continuación.

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN				
USO	LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN	A CEDER
MD-2	1	1,666.67	20%	333.33

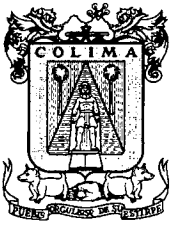
De conformidad al artículo **298** de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima, en el que se establece que si el área de cesión no representan una mejora efectiva a los fines públicos, se puede sustituir por el pago al valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado mediante avalúo elaborado por perito reconocido y aceptado por el H. Ayuntamiento de Colima, previa opinión de la comisión estatal.

Se anexa avalúo elaborado por el **M. C. Ing. Fernando Garcia Soto** en donde se establece el costo por metro cuadrado de **\$2,760.00m<sup>2</sup>** con el cual se calculará el costo del pago de la superficie de cesión. Si el **H. Ayuntamiento de Colima** considera que en un tiempo de 8 meses aún no ha sido incorporado el predio, podrá solicitar un nuevo avalúo para hacer un nuevo cálculo del costo de la superficie de cesión.

**EL COSTO A PAGAR SERA DE = (333.33 x 2760)=\$ 919,990.80**

En cuanto a la **integración vial**, debido a que la vialidad ya existe actualmente, el proyecto contempla

\*MSC



SALA DE REGIDORES

únicamente la construcción de la banqueta en la parte del frente del área de aplicación, tal y como se muestra en el siguiente gráfico.

**OCTAVO.- ACCIONES URBANAS:**

A fin de llevar a cabo los objetivos del presente programa, las acciones que se requiera ejecutar para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor, en este caso el **SR. IGNACIO MIMBELA LOPEZ** quien en apego a lo establecido en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, estará obligada a costear por su cuenta las obras de urbanización que se definen en el presente programa.

Los promotores el desarrollo son responsables de las acciones de forestación al interior de los mismos, en las vialidades y demás áreas internas y exteriores del desarrollo que garanticen su adecuada integración al entorno.

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.

Las acciones urbanas a desarrollar son las siguientes:

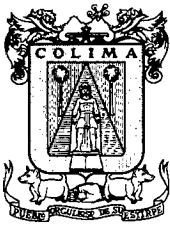
LA CONSTRUCCIÓN DE LA BANQUETA EN LA PARTE DEL FRENTE DEL PREDIO

**EL ÁREA DE AFECTACIÓN ESTABLECIDA EN EL ACTA DE CABILDO 142 Y DECRETO 658 PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL, ASÍ COMO EL ÁREA DE VIALIDAD DEL PROGRAMA PASARAN A FORMAR PARTE DEL DOMINIO PUBLICO UNA VEZ AUTORIZADO EL PRESENTE PROGRAMA PARCIAL.**

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.

\*MSC



SALA DE REGIDORES

El urbanizador podrá repercutir equitativa y 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 controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

**DECIMO SEGUNDO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL**", 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.

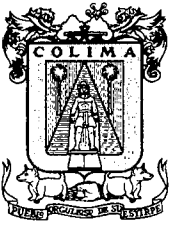
Por lo expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.-** Es de aprobarse y se aprueba Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL**", 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 **7,517.20m<sup>2</sup>** en el cual solo se contiene 1 lote con uso de corredor urbano Mixto de Intensidad Media (**MD-2**) con una superficie de **1,666.67m<sup>2</sup>**, y el resto equivalente a **5,893.01** del área de aplicación permanecerá como área rustica.

**SEGUNDO.-** Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL"**, 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.

\*MSC



SALA DE REGIDORES

**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



**MEMORANDUM N° S-655/2015**

**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-171/2015, 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 COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL.**

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., 05 de octubre de 2015.  
**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

  
**LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.**  
 H. Ayuntamiento de Colima  
 SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO  
 DE COLIMA  
 Norma  
 \* 05 OCT. 2015 \*  
 12:00  
**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\*lore

**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-171/2015.  
Colima Col., 02 de Octubre de 2015.

~~HC. 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 COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL**, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA  
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ

*[Firma manuscrita]*

~~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.-~~  
~~Arquitecto~~  
BCG/VHV/MAGS/Juanita\*

*[Firma manuscrita]*

AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
Norma  
\* 05 OCT. 2015 \*  
11:10  
**RECIBIDO**  
OFICINA REGIDORES



AYUNTAMIENTO DE COLIMA  
Administración 2012 – 2015

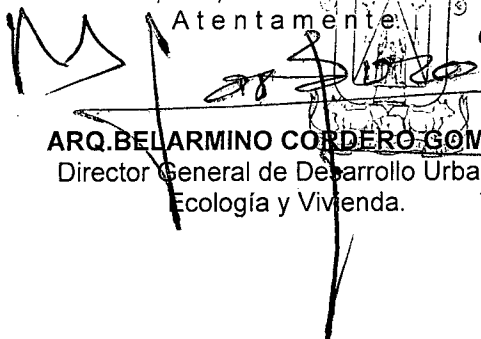
Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

## DICTAMEN TECNICO

### PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador Ignacio Mimbela López, 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 COMERCIAL IGNACIO SANDOVAL** 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., 02 de Octubre 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