



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 d) y j) fracción VII, y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII y XXV, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, así como por los artículos 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 por instrucciones del C. Presidente Municipal, recibimos memorándum No. **S-527/16**, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión para el conocimiento, estudio y aprobación, en su caso, el memorándum No. **DGDS-DDU-110/16**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico para la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**"

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2015, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 12 de diciembre de 2015., conforme a la versión publicada, se detalla lo siguiente:

*"El Programa Parcial de Urbanización "**MARGARITAS II**" se desarrolla en una fracción de la parcela 66 del Ejido El Diezmo, ubicada al nor-orienté de la cabecera municipal de Colima. El área de aplicación del Programa está constituido por un polígono cerrado de 02-69-15.41 hectáreas (según levantamiento topográfico).*

Pretende desarrollar en una extensión superficial de 26,915.41 M² integrando un aprovechamiento de 120 lotes tipo habitacional de alta densidad (H4-U), 13 lotes del tipo mixto de barrio (MB-3) y 02 lotes destinados para área de cesión (espacios verdes y abiertos)."

TERCERO.- Que de acuerdo al Dictamen Técnico para la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**" ubicado al nor-orienté de la ciudad de Colima, se hace constar que **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR.**, empresa promotora del citado fraccionamiento, a través del M. ARQ. **JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, perito en proyectos de urbanización con número PU-13-01, presentó el estudio para la Modificación del Programa Parcial antes referido ante la Dirección General de Desarrollo Sustentable, misma que se efectúa a solicitud del H. Ayuntamiento, a razón de modificar el lote



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

destinado a Espacios Verdes Abiertos y continuar la vialidad "La Española", que comunicará al oriente del actual Programa Parcial con la Colonia Antorcha Campesina.

Como parte de la estrategia del promotor, se aprovecha el estudio para plantear una Reserva o Resto, el cual va a formar parte del Programa Parcial de Urbanización Margaritas III, ubicado en la colindancia norte del actual polígono.

De acuerdo a la Memoria Descriptiva, se desprende que:

- I. El polígono de aplicación del presente estudio no se modifica.
- II. La lotificación y zonificación de las manzanas 388, 389, 390, 391, 392, 393 y 394, se modifican en su totalidad.

De acuerdo a la Memoria Descriptiva las manzanas y lotes que sufren modificación son los siguientes:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA 12 DE DICIEMBRE DE 2015		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H4-U	120	11,820.05	46	5,280.89
H3-U	13	1,915.66	09	2,073.28
RESTO			01	11,377.06
TOTAL	133	13,735.71	55	18,731.23
EV	1	3,559.48	1	1,242.87
TOTAL =	134	17,295.19	56	19,974.10

Los lotes vendibles estarán distribuidos de la siguiente manera: **46 lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)** que representa una superficie de 5,280.89 M² (61 %), **09 lotes con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)**, que representan una superficie de 2,073.28 M² (24%)., y para Equipamiento, **01 lote con destino a Espacios Verdes y Abiertos (EV)**, con una superficie de 1,242.87 M² (4.6 %).

En lo que se refiere al área de cesión del proyecto original autorizado, se realizó conforme al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima en su artículo 142, fracción V, el cual



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno

establece que: en las Zonas Habitacionales Densidad Alta, el promotor deberá otorgar 18 M² por lote vendible., así mismo en la fracción VI del artículo antes citado, establece que: para las Zonas de Uso Mixto **Mx**, el promotor debe ceder el H. Ayuntamiento el veinte por ciento (20%) de la superficie vendible.

Conforme a esta nueva versión, al modificarse la lotificación e incluirse la vialidad conocida como calle Española, se obtuvieron superficies menores en razón a la disminución de los lotes H4-U, así como de la superficie destinada a MB-3, tal y como se detalla a continuación:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA 12 DE DICIEMBRE DE 2015		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	CUANTIFICACION	SUP A OTORGAR	CUANTIFICACION	SUP A OTORGAR
H4-U	120 lotes x 18 M ²	2,160.00	3,785.93 X 0.2	757.18
MB-3	1,915.66 M ² x 20%	383.13	61,356.78 X 0.2	12,271.36
	Sup. según calculo	2,543.13	Sup. según calculo	1,242.66
	Sup. según proyecto	3,559.48	Sup. según proyecto	1,242.87

En la presente modificación se considera una superficie de cesión definitiva de 1,242.87 M², ésta fue el resultado de la ubicación estratégica que busca complementar la media manzana que se propone en el presente estudio con la cesión resultante en el desarrollo colindante **MARGARITAS III**, que se ubicará al norte y de esa forma concentrar y disponer de un jardín vecinal de dimensiones más generosas y mejor ubicadas para el servicio de los habitantes y residentes inmediatos.

RELACION DE LOTES PFI MARGARITAS III MOOP															
MANZANA 391				MANZANA 390			MANZANA 392			MANZANA 393			MANZANA 394		
LOTE	SUP	USO	REQ. CESION	SUP	USO	CESION REQ.	SUP	USO	CESION	SUP	USO	CESION	SUP	USO	CESION
1	1242.87	EV	0	168.97	H4-U	18	248.25	MB-3	49.65	457.45	MB-3	91.49	170.18	H4-U	18
2				150.83	H4-U	18	214.82	MB-3	42.96	180.68	MB-3	36.14	149.31	H4-U	18
3				98	H4-U	18	186.88	MB-3	37.38	177.78	MB-3	35.56	126	H4-U	18
4				98	H4-U	18	248.96	MB-3	49.79	171.35	MB-3	34.27	126	H4-U	18
5				98	H4-U	18				187.11	MB-3	37.42	126	H4-U	18
6				98	H4-U	18							126	H4-U	18
7				98	H4-U	18							126	H4-U	18
8				98	H4-U	18							126	H4-U	18
9				98	H4-U	18							126	H4-U	18
10				98	H4-U	18							126	H4-U	18
11				98	H4-U	18							126	H4-U	18
12				98	H4-U	18							170.74	H4-U	18
13				101.07	H4-U	18							144.64	H4-U	18
14				102.2	H4-U	18							112.32	H4-U	18
15				98	H4-U	18							112.84	H4-U	18
16				98	H4-U	18							113.19	H4-U	18
17				98	H4-U	18							113.84	H4-U	18
18				98	H4-U	18							114.32	H4-U	18
19				98	H4-U	18							114.82	H4-U	18
20				98	H4-U	18							115.46	H4-U	18
21				98	H4-U	18							115.82	H4-U	18
22				98	H4-U	18							116.34	H4-U	18
23				98	H4-U	18									
24				98	H4-U	18									

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS	RESUMEN GENERAL DE ÁREAS
---------------------------------	---------------------------------



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

AUTORIZADO Y PUBLICADO			NUEVA MODIFICACIÓN		
ÁREA VENDIBLE	13,735.71	55.36 %	ÁREA VENDIBLE	7,354.17	27.32
ÁREA DE CESIÓN	3,559.48	11.26 %	ÁREA DE CESIÓN	1,242.87	4.62
ÁREA DE VIALIDAD	9,620.22	33.38%	ÁREA DE VIALIDAD	6,941.31	25.79
			ÁREA DE RESERVA	11,377.06	42.27
ÁREA DE APLICACIÓN	26,915.41	100.00%	ÁREA DE APLICACIÓN	26,915.41	100.00 %

CUARTO.- Que de acuerdo a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", se puede advertir lo siguiente:

- I. Se modifica la lotificación y zonificación de las manzanas 394, 393, 392, 391, 390, 389 y 388.
- II. Disminuye en 74 el número de lotes vendibles con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), para quedar en 46 lotes;
- III. Disminuye en 6,539.16 M², el área vendible con uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), para quedar en 5,280.89 M²
- IV. Se incrementa en 157.62 M² el área vendible con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), para quedar en 2,073.28 M²
- V. Se disminuye en 2,316.61 M², la superficie destinada a Espacios Verdes Abiertos (EV), para quedar en 1,242.87 M²; y se ubica en la parte norte para que posteriormente el Proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS III", ubique y disponga la cesión correspondiente en la parte colindante y de esta forma se concentre y consolide la cesión y logre un mayor impacto en los residentes; y
- VI. Se disminuye en 2,678.91 M² la superficie de vialidad, para quedar en 6,941.31 M².

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", 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 25 de abril de 2016, suscrito por la C. M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR Directora de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar que la Dirección de Desarrollo Urbano, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

SEXTO.- Que en reunión de los regidores integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, el día cinco del mes de mayo, se estudio la modificación del Programa Parcial de Urbanización "Margaritas II", con todas las documentales que conforman el presente expediente, además de que contamos con el apoyo técnico presencial de la Directora de Desarrollo Urbano; en dicha sesión se procedió al análisis, discusión y posterior aprobación del asunto. Por lo que por decisión unánime de los regidores asistentes se consideró su aprobación para someterlo a consideración de este H. Cabildo de Colima.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

SÉPTIMO.- Que es facultad del Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, de 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, conforme a lo dispuesto en la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b)., y con 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, señalada en el artículo 21, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, esta Comisión dictamina la factibilidad para someter a consideración del H. Cabildo, la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MARGARITAS II".

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 al Programa Parcial de Urbanización denominado "**MARGARITAS II**", ubicado al nor-orienté de la ciudad de Colima, con una superficie total de 26,915.41M², que promueve DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V., a través de su apoderado legal LIC. RAMON DE LA MORA AVILA., 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., en los términos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

SEGUNDO.- Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", a la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", así mismo proceda a su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima., procedimientos que deben realizarse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación, tal y como lo establecen los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. El costo de dicha publicación e inscripción será cubierto por el Urbanizador.

TERCERO.- Se deberá enterar al Promotor que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

CUARTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos las cuales se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles., de conformidad con el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente y 144 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

*ELIG

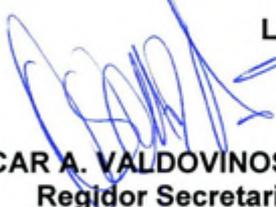


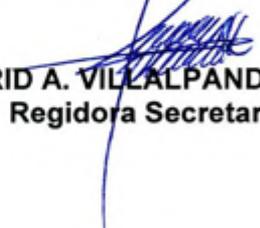
Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 04 cuatro días del mes de mayo del 2016.

Atentamente
LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA


LIC. GERMAN SÁNCHEZ ALVAREZ
Regidor Presidente


LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario


LIC. INGRID A. VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

MEMORANDUM N° S-527/2016

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García, remito a Usted el Memorandum N° DGDS-DDU-110/2016, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano, mediante la cual solicita se someta a consideración del H. Cabildo, el Dictamen Técnico que contiene la **"MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION MARGARITAS II"**.

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.

Colima, Col., 26 de abril de 2016.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,



ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARIA

Recibí
Norma
26/04/16
09:15

c.c.p.- Lic Oscar A. Valdovinos Anguiano.- Secretario de la Comisión.-
c.c.p.- Lic. Ingrid Alina Villalpando Valdez.- Secretaria de la Comisión.-
FSR*vero



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

MEMORANDUM No. DGDS-DDU-110/2016
Colima, Col., 25 de Abril de 2016.

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN,
Secretario del H. Ayuntamiento.
Presente.

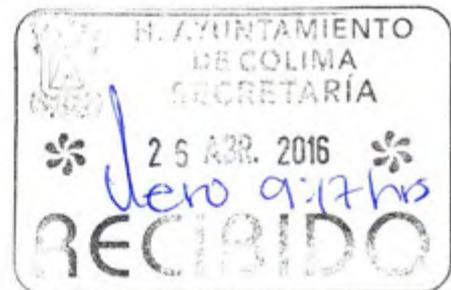
Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TÉCNICO** que contiene la **"MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION MARGARITAS II"**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente,
LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO.

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.

DESARROLLO URBANO



C.C.D. ING. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ.- Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Cabildo.-
VHV/MAGS/Juanita*



DICTAMEN TÉCNICO

"MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN MARGARITAS II"

De acuerdo a la solicitud que hace el **Promotor DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR.** a través del M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU_13/01 para el trámite correspondiente a la "**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN MARGARITAS II**", esta Dirección de Desarrollo Urbano, 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., 25 de Abril de 2016
Atentamente.

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.
Directora de Desarrollo Urbano