



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), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracciones II, VIII y XXV, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II, IV y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que por instrucciones del **C. MCS. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Presidente Municipal, recibimos memorándum No. S-852/2016, de fecha 27 junio de 2016, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. DGDS/DDU-165/2016, signado por la **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, Directora de Desarrollo Urbano, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta el dictamen técnico para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, respecto de la reserva urbana a ocuparse a Mediano Plazo **RU-MP-3** y la creación de la Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo **RU-CP-84**.

SEGUNDO.- Que, conforme al estudio de Modificación que presenta la Perito Urbano **DRA. ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA** con registro PU-13/01., se informa del interés para cambiar la temporalidad de aprovechamiento urbano de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3) a Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo (RU-CP-84), detallando dentro de sus argumentos que ya fue aprovechada en su mayoría la reserva Urbana a Corto plazo en la zona de interés.

Lo anterior, conforme al *Diagnóstico para la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la Ciudad de Colima*, de fecha 17 de marzo del 2010, emitido por el Instituto de Planeación para el Municipio de Colima, en el año 2005., *"las 2,992.66 has, que ocupaba la ciudad como superficie total, el 3.91 % está identificada como centro de la Ciudad, 44.76% la zona urbana, el 4.53% la zona de equipamiento, 0.78 % zona industrial, y el 1.22 % corresponde a áreas verdes. Adicionalmente, de acuerdo al área total establecida por el PDU Colima 2000 para el centro de población, se contaba con 2,429.35 has, de reserva urbana,*



143

que representaban el 44.81 % de la superficie de la estructura urbana” en donde la relativa a ocuparse a Corto Plazo (prevista a ocuparse en el 2006) ascendía al 21.19 % (según datos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población para la ciudad de Colima Vigente); porcentaje de aprovechamiento que ha sido superado.

El aprovechamiento de la reserva urbana, se ha llevado a cabo tanto en Reserva Urbana a Ocuparse a Corto, Mediano y Largo Plazo, debido a que las características de ubicación, han favorecido la factibilidad de otorgar los servicios urbanos, indispensables para el óptimo funcionamiento de la Estructura Urbana.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima que publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” en fecha 16 de diciembre del 2000, se establece el periodo del 2000-2003, para el aprovechamiento de las reservas urbanas a ocuparse a corto plazo; el año 2003-2006 como el horizonte de aprovechamiento para las reservas urbanas a ocuparse a mediano plazo y del 2006-2020, como el periodo para aprovechar la reserva urbana a ocuparse a largo plazo. Por lo que actualmente, el periodo de aprovechamiento previsto por el instrumento de ordenamiento citado, es para la reserva urbana a ocuparse a mediano plazo (RU-MP-3).

TERCERO.- El Programa de Desarrollo Urbano de Colima tiene como objetivos específicos los siguientes:

De Planeación Urbana

- I. Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales respectivas y proponiendo la asignación de usos y destinos más acorde con su potencial de desarrollo.
- II. Permitir la mezcla de usos que facilite la ubicación de espacios de trabajo dentro o lo más próximos a las zonas de habitación.
- III. Identificar las áreas sujetas a la ejecución de programas parciales de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- IV. Identificar las áreas sujetas a la especial conservación del patrimonio natural.

De suelo urbano

- I. Promover la total escrituración del rezago que existe de los programas de regularización.
- II. Promover la densificación del suelo en áreas servidas de infraestructura.
- III. Promover la construcción de vivienda en el Centro Histórico, diseñando para este fin beneficios fiscales y de dotación de servicios y de infraestructura.



- IV. Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento a través de los programas parciales y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de coordinación de la planificación urbana que ejecutan los particulares en congruencia con el presente instrumento de planeación institucional, en apoyo a la autoridad municipal para su estricta aplicación.

CUARTO.- De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el promovente **LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA** representante legal de la Empresa RE&TO S.A. DE C.V., la que a su vez comparece como Apoderada Legal del SR. LUIS ARMAS PEÑA., solicitó a este H. Ayuntamiento la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima, específicamente en cambiar una fracción del área de Reserva Urbana a ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3), a Reserva Urbana a Corto Plazo, con el propósito de posibilitar esta reserva y posteriormente, llevar a cabo un desarrollo para un fraccionamiento Habitacional.

Que adjunto al Proyecto, se encuentran las documentales en las que se acreditan la personalidad jurídica, así como los títulos de propiedad correspondiente.

I. Escritura Pública No. 184 (Ciento ochenta y cuatro) de fecha 11 de marzo de 2014, pasada ante la fe del LIC. SERGIO DOMINGO ARAIZA RUIZ, Titular de la Notaría Pública Número 61, del Estado de Michoacán, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 129-L en fecha 19 de junio de 2014, de la que se desprende la adquisición por parte del SR. LUIS ARMAS PEÑA, del predio rustico constituido sobre la parcela número 15 Z-1 P1/1, que perteneció al ejido "El Diezmo", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-02-80-000-015-000, con una superficie total de 6-48-40.654 Has., con las medidas y colindancias siguientes:

Al Noreste.- En 261.35 mts., con la parcela no. 8.

Al Sureste.- En dos líneas, la primera de 53.58 mts., con la parcela no. 19 y 174.59 mts., con la parcela no. 20;

Al Suroeste.- En 265.23 mts., con la parcela no. 18, y

Al Noroeste.- En 324.57 mts., con la zona federal Arroyo el Manrique.

II. Escritura Pública No. 54,622 (cincuenta y cuatro mil seiscientos veintidos) de fecha 11 de agosto del 2015, pasada ante la fe del LIC. MARIO DE LA MADRID DE LA TORRE, Titular de la Notaría Pública No. 9 de ésta Demarcación, de la que se



desprende el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN a favor de la empresa denominada SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V., representada por su administrador general el SR. JOSE ALBERTO REYES OCHOA, que otorga el SR. LUIS ARMAS PEÑA, para que lo ejercite única y exclusivamente predio rustico constituido sobre la parcela número 15 Z-1 P1/1, que perteneció al ejido "El Diezmo", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-02-80-000-015-000, con una superficie total de 6-48-40.654 Has.

III. Documento público No. 17,012 (DIESICETE MIL DOCE) de fecha 13 de octubre de 2003, pasada ante la fe del LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, Notario Público No. 10, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio mercantil electrónico no. 50511-1 en fecha 16 de diciembre de 2003., en la que se hace constar que la constitución de la Sociedad SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V., misma que dentro de sus objetivos señala: "La realización de diseños edificaciones, construcciones y toda clase de obras de ingeniería o arquitectura para personas físicas o jurídicas, organismos privados o descentralizados o desconcentrados"

QUINTO.- La presente modificación a la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (MP-3) tiene injerencia única y exclusivamente en el polígono de aplicación conformado por la Parcela 15 Z1 P1/1 que perteneció al Ejido el Diezmo, del municipio de Colima, Colima, identificado con la clave catastral **02-02-80-000-015-000**, y que mediante Escritura Pública No. 55, 595 de fecha 29 de enero del 2016, emitida por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaría Pública No. 9 de ésta Demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 129-L en fecha 16 de febrero de 2016, se desprende la **protocolización de plano**, relativo a la rectificación de superficie de **6-66-90.76 has.**, del inmueble materia de la presente modificación, misma que se efectuó a solicitud de la Empresa "SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V.", por conducto de su Administrador General LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA, la que a su vez comparece como Apoderado Legal del SR. LUIS ARMAS PEÑA, propietario del inmueble.

El polígono colinda al norte con el fraccionamiento denominado "Residencial Valle Dorado"; al Sur, con el Colegio Adonai de la Colonia El Diezmo; al Oriente con el fraccionamiento denominado "Villa Magna" y el Hotel Misión de Colima; y al Poniente con el "Arroyo Manrique".



Cabe señalar, que el resto de las 17-37-09.24 has., que conforman la Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP-3) ya han sido sujetas de aprovechamiento urbano, por lo que se puede garantizar que el polígono objeto de la presente modificación se emplaza en una zona urbanizada que cuenta con servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, electrificación, accesos viales, rutas de transporte público, recolección de desechos sólidos y seguridad pública, es decir, el Ayuntamiento tiene cobertura total de los servicios públicos en la zona.

SEXTO.- Una vez comprobado, que la zona de Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP-3), ya ha sido aprovechada por desarrollos inmobiliarios y equipamientos urbanos, que de acuerdo a las factibilidades de servicios emitidas por los organismos operadores como la CIAPACOV y la CFE, se garantiza la suficiencia de dotación de agua, de infraestructura de drenaje y alcantarillado, de electrificación; se cuenta con conectividad vial y servicios de transporte, seguridad y recolección de desechos sólidos en la zona, consideramos factible la modificación del Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, en el resto de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3) a Reserva Urbana a Ocuparse a Corto plazo.

Esta propuesta pretende modificar la clasificación de áreas actuales, tal y como se describe a continuación:

RU-MP-3 ÁREA DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (Una fracción de 6-66-90.76 has)

RU-MP-3 Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de 24.04 hectáreas. Delimitada al norte por la vialidad de proyecto VAC-1; al oriente por la Av. Camino Real y el área urbana AU-UP-1; al sur, por la vialidad de proyecto VP-5 y su prolongación y al poniente por la vialidad de proyecto AC-1. Ésta reserva es cruzada por el área de restricción para el paso de infraestructura eléctrica IE-EL-4 y por el área de preservación AP-5 correspondiente al arroyo Manrique.

La superficie que se estableció para esta reserva urbana a Mediano plazo RU-MP-3 se disminuye en 6-66-90.76 has, quedando de la siguiente manera:

RU-MP-3 Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de 17-33-09.24 has. Delimitada al norte por la vialidad de proyecto VAC-1; al oriente por la Av. Camino Real y el área urbana AU-UP-1; al sur, por la vialidad de proyecto VP-5 y su prolongación y al poniente por la vialidad de proyecto AC-1.



Esta reserva es cruzada por el área de restricción para el paso de infraestructura eléctrica IE-EL-4 y por el área de preservación AP-5 correspondiente al arroyo Manrique.

PROPUESTA:

RU-CP-84 RESERVA URBANA A CORTO PLAZO.

RU-CP-84 Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de 6-66-90.76 hectáreas. Delimita al norte con el fraccionamiento denominado "Residencial Valle Dorado, aprovechamiento que formó parte de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); al Sur, con el Colegio Adonai de la Colonia El Diezmo que también perteneció a la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); al Oriente con el fraccionamiento denominado "Villa Magna" y el Hotel Misión de Colima que conformaban parte de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); y al Poniente con el "Arroyo Manrique".

No se hacen modificaciones a la estructura urbana, así como tampoco a la zonificación.

SEPTIMO.- Que, en particular, la propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima es congruente con el Programa Estatal, los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, de acuerdo a los estudios urbanísticos realizados.

OCTAVO.- Que observando las disposiciones de los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se verificó la participación social de las propuestas de modificación al Programa de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, por lo que la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, órgano de Participación social, analizó y aprobó la propuesta de modificación a la densidad del predio, recomendando a este H. Ayuntamiento su aprobación, basándose en los estudios urbanos aportados por el promotor. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 22 de junio 2016, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano M.N.U ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, en el que hace constar que la Dirección a su cargo, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.



NOVENO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), 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, formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales; y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 21, fracciones I, II, VIII y XI, 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, definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del Desarrollo Urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción

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 el Proyecto de Modificación a la Clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, para el predio rústico constituido sobre la parcela número 15 Z-1 P1/1, que perteneció al ejido "El Diezmo", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-02-80-000-015-000, con una superficie total de 6-66-90.76 Has., que promueve la empresa "SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V.", por conducto de su Administrador General LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA, la que a su vez comparece como Apoderado Legal del SR. LUIS ARMAS PEÑA, propietario del inmueble, para quedar de la siguiente manera:

RU-MP-3 Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de **17-33-09.24** has. Delimitada al norte por la vialidad de proyecto VAC-1; al oriente por la Av. Camino Real y el área urbana AU-UP-1; al sur, por la vialidad de proyecto VP-5 y su prolongación y al poniente por la vialidad de proyecto AC-1. Ésta reserva es cruzada por el área de restricción para el paso de infraestructura eléctrica IE-EL-4 y por el área de preservación AP-5 correspondiente al arroyo Manrique.

RU-CP-84 RESERVA URBANA A CORTO PLAZO.



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

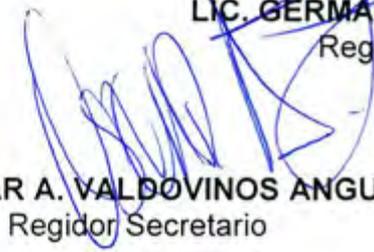
RU-CP-84 Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de 6-66-90.76 hectáreas. Delimita al norte con el fraccionamiento denominado "Residencial Valle Dorado, aprovechamiento que formó parte de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); al Sur, con el Colegio Adonai de la Colonia El Diezmo que también perteneció a la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); al Oriente con el fraccionamiento denominado "Villa Magna" y el Hotel Misión de Colima que conformaban parte de la Reserva Urbana a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-3); y al Poniente con el "Arroyo Manrique".

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" la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Ciudad de Colima, así mismo proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio., 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.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 18 dieciocho días del mes de julio del año 2016.

Atentamente
LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA


LIC. GERMAN SÁNCHEZ ÁLVAREZ
Regidor Presidente


LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario


LIC. INGRID A. VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria



150

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

MEMORANDUM N° S-852/2016

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-165/2016, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano, mediante la cual envía el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE COLIMA**, respecto de la reserva urbana a ocuparse a Mediano Plazo RU-MP-3 y la creación de la Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-84.

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., 27 de junio de 2016.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

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



**UNIDOS
POR COLIMA**
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3883



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

MEMORANDUM No. DGDS-DDU-165/2016
Colima, Col., 22 de Junio de 2016.

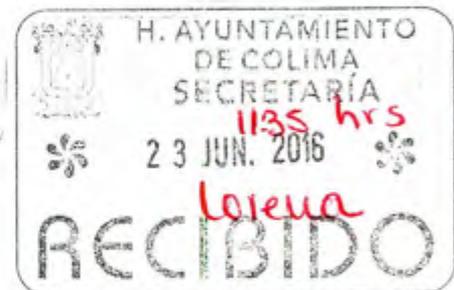
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN,
Secretario del H. Ayuntamiento.
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE COLIMA**, respecto a la Reserva Urbana a ocuparse a Mediano Plazo RU-MP-3 y la creación de la Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-84, 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.



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



DICTAMEN TÉCNICO

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE COLIMA.

De acuerdo a la solicitud que hace el **Promotor Lic. José Alberto Reyes Ochoa, Representante Legal de TE&TO S.A. DE C.V. Apoderado Legal del C. Luis Armas Peña**, a través de la Dra. Arq. Ana Isabel Galaviz Mosqueda, Perito en Proyectos de Urbanización registrada en este H. Ayuntamiento con el número PU-13/01 para el trámite correspondiente a la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA CIUDAD DE COLIMA**, respecto a la Reserva Urbana a ocuparse a Mediano Plazo RU-MP-3 y la creación de la Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-84, 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., 22 de Junio de 2016.
Atentamente.

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