

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), y 92 fracción I de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d), 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 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-1095/2016, suscrito por el ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. DGDS-DDU-222/2016, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en el que se adjunta el Dictamen Técnico para la propuesta de la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL".

SEGUNDO.- Que de acuerdo al Estudio para la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", elaborado por el **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, consultor y perito en proyectos de urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF., a manera de preámbulo detalla que el H. Cabildo Constitucional de Colima en Sesión de fecha 12 de octubre del año 2012, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", localizado al nororiente de la ciudad capital, promovido por la empresa **DESARROLLADORA BRACSA S. DE R.L. DE C.V.**, acuerdo publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA", de fecha 08 de diciembre de 2012. Sin embargo, por errores que se presentaron en la tabla de lotes, se publicó una **FE DE ERRATAS** en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" en la edición del 27 de abril del año 2013.

A petición de la empresa Promotora y en apego a los artículos 76 y 77 de la Ley de Asentamientos del Estado de Colima se han efectuado dos modificaciones al citado Programa; la primera, aprobada por el H. Cabildo en fecha 11 de octubre de 2013, publicándose el día sábado 09 de noviembre de 2013., y la segunda, aprobada por el H. Cabildo el día 19 de mayo de 2014, publicada el sábado 21 de junio de 2014, ambas en ediciones del Periódico Oficial "El Estado de Colima".

Continuando con los procedimientos de Urbanización, en fecha 20 de septiembre de 2014, se publica en el Periódico Oficial El Estado de Colima, la incorporación anticipada correspondiente a la 1ª Etapa del Programa Parcial del fraccionamiento denominado "IKAL".

TERCERO.- Expuestos los antecedentes del citado Programa, y en atención al oficio de fecha 27 de julio de 2016, se informa a la Dirección General de Desarrollo Sustentable y a la Dirección de Desarrollo Urbano, que el propietario del predio es HSBC México S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso

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

F/306550, Fideicomiso Revocable de Administración, designando como Apoderado legal al Arq. José Luis Alejandro Pinto López, mediante la escritura Publica no. 16,804.

En este sentido y con fundamento en lo dispuesto a los artículos 76 y 77 de la Ley de Asentamientos del Estado de Colima, que permite efectuar las modificaciones correspondientes a los Programas de urbanización, cuando exista una variación circunstancial a la que les dio origen, HSBC México S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso F/306550, a través de su apoderado Legal **ARQ. JOSÉ LUIS ALEJANDRO PINTO LÓPEZ**, solicita se autorice por parte del H. Cabildo la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL"**, misma que consiste en modificar la lotificación de las manzanas 358, 359 y 362, así como eliminar las manzanas 360 y 361, con la finalidad de generar un lote Condominal.

CUARTO.- La Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", se describe a continuación:

- De la manzana 358; se eliminan el lote 1 y los lotes del 17 al 30.
- De la manzana 359; se elimina el lote 1 y los lotes del 14 al 24.
- Se eliminan las manzanas 360 y 361. y
- De la manzana 362, se eliminan los lotes del 13 al 41

Con todos los lotes eliminados se generan 9 lotes; de los cuales 8 son lotes con uso de **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta H4-U** y un lote más con uso **Habitacional Plurifamiliar de Densidad Alta H4-H**, en donde se proyectan 76 viviendas.

En el siguiente cuadro se muestra un comparativo de la situación aprobada y la situación propuesta en este documento.

SITUACIÓN AUTORIZADA		MODIFICACIÓN	
Uso	Número de lotes	Uso	Número de lotes
H4-U	436	H4-U	344
H4-H	1 (100 viviendas)	H4-H	2 (176 viviendas)
MB-3	1	MB-3	1
EI	1	EI	1
EV	3	EV	3
IN	2	IN	2
TOTAL	444	TOTAL	353

CUADRO DE ÁREAS DE LAS MANZANAS QUE SE MODIFICAN.

MANZANA	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN		OBSERVACIONES
	02-01-20-359		02-01-20-359		
LOTES	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H4-U	152.82			SE ELIMINA LOTE
14	H4-U	96.01			SE ELIMINA LOTE
15	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
16	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
17	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
18	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
19	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE



**UNIDOS
POR COLIMA**
GOBIERNO MUNICIPAL DE COLIMA 2015 - 2019

SALA DE REGIDORES

C. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3800 ext. 38111 y 38103



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

20	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
21	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
22	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
23	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
24	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE

MANZANA	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN		OBSERVACIONES
	02-01-20-358		02-01-20-358		
LOTES	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H4-U	96.01			SE ELIMINA LOTE
17	H4-U	127.68			SE ELIMINA LOTE
18	H4-U	112.00			SE ELIMINA LOTE
19	H4-U	112.00			SE ELIMINA LOTE
20	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
21	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
22	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
23	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
24	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
25	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
26	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
27	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
28	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
29	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
30	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE

	SITUACIÓN PUBLICADA	MODIFICACIÓN	
MANZANA	02-01-20-360	02-01-20-360	
	DEL LOTE 1 AL LOTE 22	SE ELIMINA LA MANZANA	
MANZANA	02-01-20-361	02-01-20-360	
	DEL LOTE 1 AL LOTE 22	SE ELIMINA LA MANZANA	

MANZANAS	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN		OBSERVACIONES
	02-01-20-362		02-01-20-362		
LOTES	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
13	H4-U	165.83	H4-U	128.99	SE ELIMINAN LOS LOTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y SE CREAN 9 LOTES DE LOS CUALES EL LOTE 19 SE LE ASIGNA EL USO H4-H, LOS LOTES 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, Y 21 SE LES ASIGNA EL USO H4-U
14	H4-U	96.00	H4-U	96.00	
15	H4-U	96.00	H4-U	96.00	
16	H4-U	96.00	H4-U	96.00	
17	H4-U	96.00	H4-U	96.00	
18	H4-U	96.00	H4-U	123.70	
19	H4-U	96.00	H4-H	14,006.24	
20	H4-U	96.00	H4-U	141.35	
21	H4-U	96.00	H4-U	118.72	
22	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
23	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
24	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
25	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
26	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
27	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
28	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
29	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE

*ELIG



30	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
31	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
32	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
33	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
34	H4-U	224.00			SE ELIMINA LOTE
35	H4-U	232.00			SE ELIMINA LOTE
36	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
37	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
38	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
39	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
40	H4-U	96.00			SE ELIMINA LOTE
41	H4-U	110.40			SE ELIMINA LOTE

En lo referente al cálculo de la superficie de cesión a que están obligados los predios que pretendan transformar el suelo rustico a urbano, no se altera en la superficie que se obliga a ceder al Ayuntamiento, ya que el cálculo de las áreas por zona que se modificaron se calcula en función de 18 M² por unidad de vivienda.

SITUACIÓN PUBLICADA				
ZONA	NÚM. LOTES	SUPERFICIE	REQ. DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	436	43,669.07	18 M ² POR UNIDAD DE VIVIENDA	7,848.00
H4-H	1 (100 UNIDADES DE VIVIENDAS)	18,042.67		1,800.00
MB-3	1	466.76	20%	93.35
A CEDER				9,741.35

MODIFICACIÓN				
ZONA	NÚM. LOTES	SUPERFICIE	REQ. DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	344	34,375.23	18 M ² POR UNIDAD DE VIVIENDA	6,192.00
H4-H	2 (176 UNIDADES DE VIVIENDAS)	32,048.91		3,168.00
MB-3	1	466.76	20%	93.35
A CEDER				9,453.35

SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN		
USO	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE	USO	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE
EI	1	5,752.56	EI	1	5,752.56
EV	3	4,045.36	EV	3	4,045.36
		9,797.92			9,797.92
	SUPERÁVIT	56.57		SUPERÁVIT	344.57
IN	2	892.38	IN	2	892.38

Finalmente, el resumen general de áreas queda de la siguiente manera:

	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
ÁREA VENDIBLE	62,178.50	58.20%	66,890.90	62.61%
ÁREA DE CESIÓN	9,797.92	9.17%	9,797.92	9.17%
ÁREA IN	892.38	0.84%	892.38	0.84%
ÁREA DE VIALIDAD	33,967.20	31.79%	29,254.80	27.38%
TOTAL	106,836.00	100%	106,836.00	100%



234

QUINTO.- Que de acuerdo a la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", se puede advertir lo siguiente:

- I. Se eliminan las manzanas **360 y 361**.
- II. El número de lotes vendibles disminuye en **91**.
- III. El número de lotes de área de cesión para destinos se mantiene.
- IV. La superficie de vialidad disminuye en **4,712.40 M²** quedando en **29,254.80 M²**.
- V. La superficie vendible aumenta en **4,712.40 M²** quedando finalmente en **66,890.90 M²**.
- VI. El área de cesión no sufre modificación alguna.
- VII. Se genera un lote con uso **H4-H** con una superficie de **14,006.24 M²** para la construcción de un régimen de propiedad en condominio de **76 viviendas**.

SEXTO.- Que atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio para la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", se concluye que no se afecta la Estructura Urbana y la Zonificación de los instrumentos de planeación que le dieron origen., por lo que 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 18 de agosto de 2016, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano, M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

SEPTIMO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 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, 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.

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 Tercera Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "IKAL", mismo que es propiedad de HSBC México S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso F/306550, y desarrollado por BRACSA CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V., 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, y que se encuentra ubicado al nor-orienté de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de **106,836.00 M²**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO CUARTO** de este Dictamen.



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

SECRETARIA

G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3830



236

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

MEMORANDUM N° S-1095/2016

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-222/2016, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace llegar el Dictamen Técnico que contiene la **TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO IKAL**.

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., 22 de agosto de 2016.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.



c.c.p.- Lic Oscar A. Valdovinos Anguiano.- Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.-
c.c.p.- Lic. Ingrid Alina Villalpando Valdez.- Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.-
FSR*lore

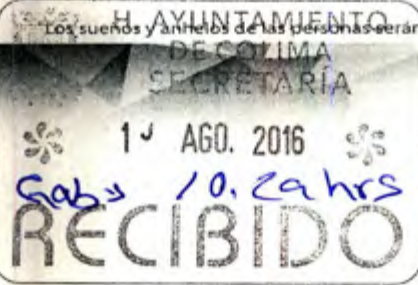


**UNIDOS
POR COLIMA**
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2815 - 2818

**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-222/2016
Colima, Col., 18 de Agosto 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 **TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO IKAL**, 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. ARG. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.



~~GERMAN SANCHEZ ALVAREZ.-~~ Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Cabildo.-
VHV/m/SS/Juanita*



**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



238

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

DICTAMEN TÉCNICO

TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO IKAL..

De acuerdo a la solicitud que hace el **Propietario HSBC MÉXICO, S.A. DE C.V. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION F/306550, y/o Arq. José Luis Alejandro Pinto López, Apoderado del Fideicomiso,** a través de Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano registrada en este H. Ayuntamiento con el número PU-13/01 para el trámite correspondiente a la **TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO IKAL,** 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., 18 de Agosto de 2016.
Atentamente.

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



VHV/MAS/Juanita*