



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

**HONORABLE CABILDO
Presente**

La **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO y VIVIENDA**, integrada por los CC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ, OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO e INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ, municipales que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, y 92 fracción I y IV de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b) y d), 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, 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-02/17**, 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-306/16**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico para la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VALLE REAL**", ubicado al suroeste de la Ciudad.

SEGUNDO.- Que de conformidad a los antecedentes, el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VALLE REAL**", fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 23 de agosto de 2005, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 15 de octubre de 2005, promovido por la Constructora Ochoa Llamas S.A de C.V.

Posteriormente, en sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 8 de junio de 2006, fue aprobada una Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VALLE REAL**" y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 29 de julio de 2006, promovido por la Constructora Ochoa Llamas S.A de C.V.

La empresa promotora Constructora Ochoa Llamas S.A de C.V., solicitó la incorporación Municipal de la Primera Etapa, misma que fue aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 22 de agosto de 2006., contemplando una superficie a incorporar de 13,549.10 M² de los cuales: 4,319.58 M² corresponden al área de vialidad y 9,229.52 M² corresponden a la superficie vendible, dicha incorporación fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 26 de agosto de 2006.

De igual manera, la empresa Promotora Constructora Ochoa Llamas S.A de C.V, solicito la FE DE ERRATAS a la Incorporación anticipada de las etapas 7, 8 y 9, que en conjunto integran una superficie de 35,525.889 M², distribuidos en 167 lotes, de los cuales 145 lotes se identificaron como tipo H4-U, 15 lotes como tipo MB-3, 4 lotes MD-3, 2 lotes EV y un lote IN, correspondiendo 21,823.159 M² a la superficie vendible, 11,646.78 M² al área de vialidad y 2,055.95 M² a la superficie de áreas de cesión. Aprobándose lo anterior, en Sesión Extraordinaria de Cabildo el día 20 de diciembre de 2008, y publicándose en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 12 de enero de 2009.

[Handwritten signature and initials]



303v

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

Posteriormente, mediante escritura pública número 54,955 de fecha del 07 de octubre de 2015, otorgada por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, titular de la notaría pública número 9 de la ciudad de Colima, se hace constar el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** que otorga el propietario del predio **SR. FABIÁN JAVIER GARCÍA GONZÁLEZ**, a favor de la empresa **"DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA S.A. DE C.V.**, en dicho poder se establece que la empresa apoderada realice y/o tramite, y/o ejecute las obras de urbanización respecto del inmueble correspondiente al predio rústico identificado con el número **144 Z-1 P3/3**, ya sea en su totalidad o por áreas y realizar los pagos que para ellos se requieran, ante los organismos y/o dependencias gubernamentales, y/o autoridades.

TERCERO.- Que de acuerdo al Dictamen Técnico para la Segunda Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"VALLE REAL"** ubicado al suroeste de la ciudad de Colima, se hace constar que **DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA S.A. DE C.V.**, empresa promotora del citado fraccionamiento, a través del **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, perito en proyectos de urbanización con número PU-02-01-RF, presentó ante la Dirección de Desarrollo Urbano el estudio correspondiente, para la autorización de la misma por el H. Cabildo, modificación que surge con motivo de que la perforación del pozo profundo no se realizó en el lote que originalmente se había destinado para ese fin, aunado a ello, el tanque elevado se instaló en un lote separado al del pozo, específicamente en la manzana central que es donde se encuentra el área de cesión del fraccionamiento.

Conforme a la memoria descriptiva de esta segunda modificación, el área de aplicación es únicamente en tres manzanas (**M-94, M-111, M112 y M-122**).

MANZANA	LOTE	SITUACIÓN AUTORIZADA		MODIFICACIÓN		
		SUPERFICIE	USO	LOTE	SUPERFICIE	USO
094	3	470.75m ²	IN	3	470.75m ²	MD-3
111	2	2058.02m ²	EI	2	1,829.79m ²	EI
				3	228.23m ²	IN
	6	174.37m ²	MB-3	6	349.86m ²	EV
112	7	163.67m ²	MB-3	7	158.86m ²	MB-3
	8	170.49m ²	MB-3			
	1	189.55m ²	H4-U		423.55m ²	IN
122	9	117.00m ²	H4-U			
	10	117.00m ²	H4-U			

Las modificaciones de manera puntual son las siguientes:

- Se modifica el lote 3 de la manzana **94** pasando de **IN** a lote **MD-3** en virtud de que la perforación del pozo profundo se realizó en la manzana **122**.
- Se modifica el lote 2 de la manzana **111** generando un lote con destino **IN** donde se construirá un tanque elevado para la distribución del agua potable.
- Se modifica la manzana **122** ya que se fusionan los lotes 1, 9, 10 para generar un lote con una superficie de 423.55 M² donde se realizó la perforación del pozo profundo.
- Finalmente, para dar cumplimiento al requerimiento de área de cesión, se genera un lote en la manzana **112** como espacios verdes y abiertos.



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

- Cabe hacer la aclaración que los lotes **IN** de acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima no son computables como áreas de cesión para destinos de Equipamiento Urbano.
- Se corrige un error de 2.89 M² que tenía de menos el área de vialidad.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
H4-U	427	53,822.43	424	53,395.99
MB-3	46	7,910.61	44	7,560.76
MD-3	4	1,311.68	5	1782.43
EI	1	2,058.02	1	1829.79
EV	3	6,897.08	4	7,246.94
IN	1	470.75	2	651.78
TOTAL =	482	76758.47	480	72,470.58

Con la modificación del número de lotes y superficies por cada uno de los usos, el área de cesión también sufre cambios los cuales se enlistan en la siguiente tabla:

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA			MODIFICACIÓN		
	LOTES	SUPERF.	REQUERIMIENTO	LOTES	SUPERF.	REQUERIMIENTO
H4-U	427	53,822.43	(427 X 17) = 7,259.00	424	53,395.99	(424 x 17) = 7,208.00
MB-3	46	7,910.61	(7,910.61X0.20) = 1,582.12	44	7,560.76	(7,560.76x0.20) = 1,512.15
MD-3	4	1,311.68	(1,311.68x0.20) = 262.34	5	1,782.43	(1,782.43x0.20) = 356.49
TOTAL	477	63,044.72	9,103.46	473	62,739.18	9,076.64

Lotes para cesión de destinos de equipamiento urbano.

USO	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
	LOTES	SUP	LOTES	SUP
EI	1	2,058.02	1	1,829.79
EV	3	6,897.08	3	7,246.94
IN	1	470.75	2	651.78
TOTAL =	5	9,425.85	6	9,728.51

Considerando que los lotes **IN** no son computables para efectos del requerimiento de área de cesión para destinos de Equipamiento Urbano, en esta segunda modificación se presenta un requerimiento de **9,076.64 M²**, teniendo 4 lotes para destinos de equipamiento urbano que sumados generan una superficie de **9,076.73 M²** con lo cual se cumple con la superficie requerida.

	SITUACIÓN AUTORIZADA	MODIFICACIÓN
Cesión de Cálculo	9,103.46 M ²	9,076.64 M ²
Cesión de Proyecto	8,955.10 M ²	9,076.73 M ²
Diferencia	-148.36 M ²	0.09 M ²

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

Finalmente, el resumen general de áreas es el siguiente:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICADO		
ÁREA VENDIBLE	63,044.72m ²	54.15%	ÁREA VENDIBLE	62,739.18	53.89%
ÁREA DE CESIÓN (EI+EV+IN)	9,425.85m ²	8.10%	ÁREA DE CESIÓN (EI+EV)	9,076.73	7.80%
			ÁREA IN	651.78	0.56%
ÁREA DE VIALIDAD	43,950.36	37.75%	ÁREA DE VIALIDAD	43,953.25	37.75%
	116,420.94 M²	100%		116,420.94 M²	100%

CUARTO.- Que del proyecto para la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VALLE REAL**", se puede advertir lo siguiente:

- I.- El número de manzanas sigue siendo el mismo.
- II.- Se disminuye en 3 el número de lotes con uso **H4-U**.
- III.- Se disminuye en 2 el número de lotes con uso **MB-3**.
- IV.- Aumenta en 1 el número de lotes con uso **MD-3**.
- V.- Aumenta en 1 el número de lotes **IN**.
- VI.- Disminuye el **área vendible** del fraccionamiento en **305.54 M²**.
- VII.- Se incrementa el área total de cesión para destinos de equipamiento e infraestructura en **302.66 M²**.
- VIII.- El área de vialidad aumenta en **2.89 M²**.

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**VALLE REAL**", 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 26 de Diciembre de 2016, suscrito por la C. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR Directora de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar que la Dirección, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad para la Segunda modificación.

SEXTO.- 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 **Segunda Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "VALLE REAL"**.

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



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

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado **"VALLE REAL"**, ubicado al suroeste de la ciudad de Colima, con una superficie total de **116,420.94 M²**, que promueve la empresa **DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA S.A. DE C.V.**, promotora del citado fraccionamiento, a través del **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, perito en proyectos de urbanización con número **PU-02-01-RF.**, 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 Segunda Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"VALLE REAL"**, 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.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 24 veinticuatro días del mes de febrero del 2017.

Atentamente
LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ALVAREZ
Regidor Presidente

LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario

LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria



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

MEMORANDUM N° S-02/2017

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-306/2016, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano, mediante la cual solicita se someta a consideración del H. Cabildo, el Dictamen Técnico que contiene la **SEGUNDA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE REAL"**, ubicado al suroeste de la Ciudad.

Lo anterior, para que la Comisión que usted preside emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Colima, Col., 2 de enero de 2017.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.



AYUNTAMIENTO
Fco WNa
03 ENE. 2017
14:30 Hrs
OFICINA...

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*vero



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

Memorandum No. DGDS-DDU-306/2016.-
Colima, Col. a 26 de Diciembre del 2016.

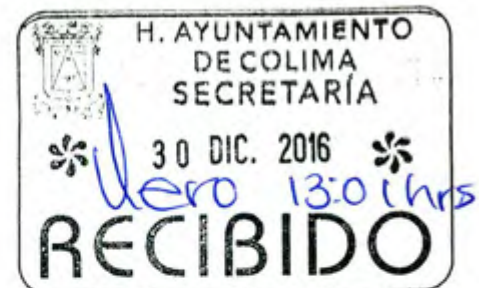
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN,
Secretario del H. Ayuntamiento.
Presente

Por el presente me permito enviar a usted, el **DICTAMEN TÉCNICO** que contiene la **"SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE REAL"**, ubicado al suroeste de la Ciudad de Colima, 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 particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

P.A.
ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.





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

DICTAMEN TÉCNICO

"SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE REAL"

De acuerdo a la solicitud que hace el **Promotor DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA S.A. DE C.V.** 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 a la "**SEGUNDA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE REAL**", ubicado al suroeste de la Ciudad de Colima, 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., 26 de Diciembre de 2016
Atentamente

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

PA.

ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.

