



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-676/17**, 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-76/17**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico para la Tercera 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, solicitó la FE DE ERRATAS a la Incorporación Municipal 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 2007, y publicándose en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 12 de enero de 2008.

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.

En fecha 23 de diciembre del 2016, se aprobó la Incorporación Municipal Anticipada de las etapas Segunda, Tercera y Cuarta del Fraccionamiento Valle Real. La cual fue publicada el 14 de enero de 2017 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", la cual consta de 100 lotes H4-U con una superficie 12,945.10 M² y una superficie de vialidad de 7,700.66 M², generando un área total de 20,645.76 M².

En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de febrero del 2017, se autorizan dos puntos relacionados con este fraccionamiento; el primero de ellos, la Incorporación Municipal de la Quinta Etapa del Fraccionamiento VALLE REAL, publicándose el 18 de marzo del 2017, en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el cual consta de 50 lotes H4-U con una superficie de 6,423.05 M² y una superficie de vialidad de 3,799.37 M², generando un área total de 10,222.42 M² y el segundo punto, corresponde a la Segunda Modificación al citado Programa, misma que tuvo su origen en que la perforación del pozo profundo, no se realizó en el lote original destinado para ese fin, aunado a lo anterior el tanque elevado se instaló en un lote separado al del pozo, específicamente en la manzana central que es donde se encuentra la cesión del fraccionamiento, propiciando la modificación en algunos lotes del proyecto.

De lo anterior, surge la necesidad de efectuar una Tercera Modificación, ya que derivado de la ejecución de la urbanización y la construcción de viviendas se detecta que las calles que originalmente fueron trazadas y diseñadas en el Programa Parcial, tuvieron un desplazamiento en el sentido principalmente norte sur, respetando la sección de las mismas, lo que generó una modificación en las medidas de los lotes en su sentido largo y por consiguiente en superficie.

TERCERO.- Que de acuerdo al Dictamen Técnico para la Tercera 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 de la **DRA. ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA**, perito en proyectos de urbanización con número PU-013/01, presentó ante la Dirección de Desarrollo Urbano el estudio correspondiente, para la autorización de la misma por el H. Cabildo, modificación que surge de la ejecución de la urbanización y la construcción de viviendas, ya que detectaron que las calles que originalmente fueron trazadas y diseñadas en el Programa Parcial, tuvieron un desplazamiento en el sentido principalmente norte sur, respetando la sección de las mismas, lo que generó una modificación en las medidas de los lotes en su sentido largo y por consiguiente en superficie.

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

Conforme a la memoria descriptiva de esta Tercera Modificación, tiene su área de aplicación sobre las manzanas 105 (lote 2 al 5), 106 (lote 2 al 13), 107 (lote 2 al 8), 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 (lote 1, 2, del 6 al 26), 118, 119, 120 (lote 2 al 22), 121, 122 (lote 1, 7 y 8), 123 (lote 1 y lotes 15 al 26) y 124 (lote 1 y lotes del 9 al 14).

PUBLICACION		MODIFICACION	
USO	NO. LOTES	USO	NO. LOTES
H4-U	424	H4-U	425
MB-3	44	MB-3	42
MD-3	5	MD-3	5
EV	4	EV	3
EI	1	EI	2
IN	2	IN	2
TOTAL	480	TOTAL	479

Respecto al área de cesión, con la modificación de superficies y número de lotes, el área de cesión también los siguientes cambios:

PUBLICACION					MODIFICACION				
Zona	Superf.	No. lotes	Req. Cesión	A ceder	Zona	Superf.	No. lotes	Req. Cesión	A ceder
H4-U	53,395.99	424	17 M2/LOTE	7,208.00	H4-U	53,304.00	425	17 M2/LOTE	7,225.00
MB-3	7,560.76	44	20%	1,512.15	MB-3	7,260.00	42	20%	1,452.00
MD-3	1,782.43	5	20%	356.49	MD-3	1,782.43	5	20%	356.49
TOTAL				9,076.64	TOTAL				9,033.49

PUBLICACION			MODIFICACION		
Zona	No. Lotes	Superficie	Zona	No. Lotes	Superficie
EV	4	7,246.94	EV	3	6,686.07
EI	1	1,829.79	EI	2	2,528.96
IN	2	651.78	IN	2	652.91
TOTAL		9,728.51	TOTAL		9,867.94

PUBLICACION			MODIFICACION		
Cesión de Calculo	Cesión de Proyecto	Superávit	Cesión de Calculo	Cesión de Proyecto	Superávit
9,076.64	9,076.73	0.09	9,033.49	9,215.03	181.54

De acuerdo al Reglamento de Zonificación los lotes IN no son computables para efectos del requerimiento de área de cesión para destinos de equipamiento urbano, la presente modificación presenta un requerimiento de 9,033.49 M², teniendo 5 lotes para destinos de equipamiento urbano que sumados generan una superficie de 9,215.03 M² cumpliendo con la superficie requerida, teniendo un superávit de 181.54 M².

Finalmente, el resumen general de áreas es el siguiente:



121

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

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS MODIFICADO		
ÁREA VENDIBLE	62,739.18	53.89%	ÁREA VENDIBLE	62,346.43	53.55%
ÁREA DE CESIÓN (EI+EV)	9,076.73	7.80%	ÁREA DE CESIÓN (EI+EV)	9,215.03	7.92%
ÁREA IN	651.78	0.56%	ÁREA IN	652.91	0.56%
ÁREA DE VIALIDAD	43,953.25	37.75%	ÁREA DE VIALIDAD	44,206.57	37.97%
	116,420.94 M²	100%		116,420.94 M²	100%

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

1. El número de manzanas se mantiene
2. El número total de lotes se disminuye en 1, quedando 479.
3. Se aumenta en 1 el número de lotes con uso H4-U.
4. Se disminuye en 2 el número de lotes con uso MB-3
5. Se mantiene el número de lotes MD-3
6. Se disminuye el número de lotes EV, quedando en 3
7. Se aumenta en 1 el número de lotes EI, quedando en 2
8. Se mantiene el número de lotes IN
9. Disminuye la superficie de lotes H4-U en 91.99 M²
10. Se disminuye la superficie de lotes MB-3 en 300.76 M²
11. Se aumenta el área de cesión en 138.30 M² quedando en 9, 215.03 M²
12. Se disminuye el área vendible en 392.75 M² para quedar en 62,346.43 M²
13. Se aumenta el área IN en 1.13 M²
14. Se aumenta el área de vialidad en 253.32 M², manteniendo las secciones viales autorizadas en el programa parcial publicado.

QUINTO.- Que atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de la Tercera 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 19 de Mayo de 2017, suscrito por la M.N.U. 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 Tercera modificación.

SEXTO.- Que en reunión de trabajo celebrada el día 14 del mes de junio del presente año, la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, con funcionarios de la Dirección de Desarrollo Urbano y la licenciada Eva Lizeth Ibarra García, consideraron dictaminar procedente la tercer modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle Real", y así poder someter a su consideración y posterior aprobación por este H. Cabildo Municipal.

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



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

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 **Tercera 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:

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Tercera 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 de la **DRA. ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA**, perito en proyectos de urbanización con número de registro PU-013/01., 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 Tercera 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 Cabildo en la ciudad de Colima, Col., a los 20 veinte días del mes de junio del 2017.



**Atentamente
LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ
Regidor Presidente



LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario



LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria

Las presentes firmas corresponden al dictamen donde se aprueba la Tercera Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "VALLE REAL" por la empresa promotora DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA S.A. DE C.V.



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

MEMORANDUM NO. S-676/2017.

- **LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,
P r e s e n t e.

Por este conducto remito a usted el Oficio No. DGDS-DDU-76/2017, suscrito por la Directora de Desarrollo Urbano, M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, mediante el cual envía el Dictamen Técnico que contiene la **TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE REAL"**, ubicado al suroeste de la ciudad de Colima.

Lo anterior para que la Comisión que usted preside elabore el dictamen que considere deberá ser presentado por el Pleno del Cabildo.

Sin más sobre el particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.
Colima, Col., 22 de mayo de 2017.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

ING. FRANCISO 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

DICTAMEN TÉCNICO

TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE REAL"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor, **DCV DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA S.A. DE C.V.**, a través de la **DRA. ARQ. Ana Isabel Galaviz Mosqueda**, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número **PU-13-01-RF**, para el trámite correspondiente a la **TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE REAL"**, 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., 19 de Mayo de 2017
Atentamente.



M.N.U. ARO VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

VHV/juanita



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

MEMORANDUM No. DGDS-DDU-76/2017
Colima, Col., 19 de Mayo de 2017.

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

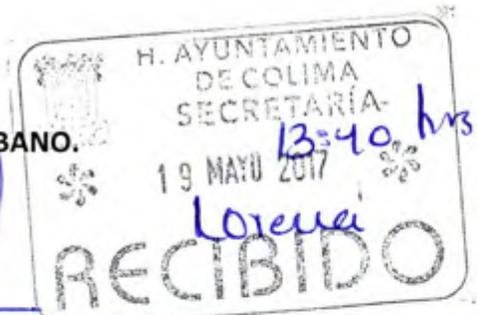
Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **TERCERA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VALLE REAL"** ubicado al suroeste de la ciudad de Colima, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente,
LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO.



M. NURIA VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.
DESARROLLO URBANO



C.c.p. LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ.- regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Cabildo.-
VHV/MAG/5/Juanita*