



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 y 45, fracción II, inciso b), de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracciones VIII y XXV, y 59 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 X del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que por instrucciones del C. Presidente Municipal **MCS. HECTOR INSUA GARCIA**, recibimos memorándum No. **S-723/17** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-38/2017**, signado por el **ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ**, en su carácter de Director General de Desarrollo Sustentable, en el que pone a consideración del H. Cabildo, el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**LOREDO RESIDENCIAL**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por la Empresa **SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO S.A. DE C.V.**, a través de su Representante Legal **LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA**, para someterlo a consideración y en su caso aprobación de este H. Cabildo.

SEGUNDO.- Con motivo de la anterior solicitud, esta Comisión procedió a analizar los documentos que señala el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismos que se detallan a continuación:

I.- DICTAMEN DE VOCACIÓN DE SUELO.

a).- Para una fracción del predio rústico constituido por la Parcela 15 Z-1 P1/1 que perteneció al Ejido "El Diezmo", ubicado al norte de esta ciudad capital, con clave catastral número 02-02-80-000-015-000 y una superficie escriturada de 6-66-90.76 Has., (de conformidad con la Escritura Pública no. 55,595 emitida por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, titular de la Notaria Publica No. 9), en el que se pretende realizar un Aprovechamiento Habitacional, según consta en oficio número DGDS-DDU-VS-012/2016, Modalidad III, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 18 de octubre de 2016, con la verificación de congruencia emitida por la Dirección de Regulación y Ordenamiento Urbano, en términos de los artículos 130, 131 y 132 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, del que se desprende la factibilidad para el Aprovechamiento Habitacional, ya que de acuerdo a la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 08 de octubre del 2016, el predio en referencia se ubica en la Reserva Urbana



a Corto Plazo RU-CP-84, dicha reserva se encuentra zonificada como Zona Habitacional de Densidad Media H3-6.

II.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

a).- 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 Notaria Publica 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 del Arroyo el Manrique.

b).- 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 sobre el predio rústico constituido por 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 y con una superficie total de 6-48-40.654 Has.

c).- Escritura Pública No. **55,595** (cincuenta y cinco mil quinientos noventa y cinco) de fecha 29 de enero del 2016, 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 la PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO, relativo a la rectificación de medidas del predio rústico constituido por 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 real según cuadro de construcción de 66,690.76 M², realizada a solicitud de la empresa "SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V." por conducto de su administrador general el SR. JOSE ALBERTO REYES OCHOA.

d).- Documento público No. 17,012 (DIECISIETE 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".

III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.

Obra en original certificado de libertad de gravamen, respecto del predio rústico identificado como parcela no. 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 real según cuadro de construcción de 66,690.76 M², con folio Real 129-L, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 14 del mes de junio con el que se acredita que dicho bien inmueble **no** reporta gravámenes, ni limitaciones de dominio.

IV. VERSION ABREVIADA.

Obra la versión abreviada del proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**LOREDO RESIDENCIAL**".

V. COMPROBANTE DE PAGO.

Copia del recibo con folio No. 01-219828, que ampara la cantidad de: -----
\$ 122,244.73 (Ciento veintidós mil doscientos cuarenta y cuatro mil pesos 73/100 m.n.), a favor de la Empresa **SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V.**, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, de fecha 18 de abril del 2017, por concepto de autorización del Programa Parcial de Urbanización y otros.

VI. FACTIBILIDAD DE SERVICIO.

a).- Oficio No. DPC-051/2015 de fecha 17 de septiembre de 2015, signado por el ING. ISAAC PARRA ACEVEDO, en su carácter de Superintendente General de Zona Colima de la Comisión Federal de Electricidad, en que se informa la viabilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, requerido para el predio con clave catastral 02-02-80-000-015-000, en la parcela 15 Z-1 P1/1, con superficie de 6-48-40.654 has., en el que se pretende un desarrollo Habitacional.

b).- Oficio de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez, conocido por sus siglas como CIAPACOV, con número 02-CI- DG-161/16 de fecha 11 de abril del 2016, suscrito el ING. **OSCAR VALENCIA MONTES**, en su carácter de Director general de dicho Organismo, en el que se informa que para proporcionar el servicio de agua potable para una superficie de 6-48-40.654 has., del predio rústico constituido por la parcela 15 Z-1 P1/1 que perteneció al Ejido "El Diezmo", deberá considerar entroncarse a la red municipal por la calle Paseo Valle Dorado esquina con Paseo del Sol y respecto al alcantarillado sanitario podrá entroncarse a la red por la calle Mercedes Zamora en la colonia El Diezmo.

c).- Oficio No. B00.908.04, folio no. 003656 de fecha 01 de octubre de 2015, expedido por el C. ING. JOSE JUAN MICHEL RAMIREZ en su carácter de Director Local de la Delegación Colima de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos



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

Naturales., en el que detalla que respecto a la delimitación de la zona federal de un tramo del Arroyo Manrique dicho escurrimiento colinda con la parcela del Ejido El Diezmo no. 15 Z-1 P1/1, ubicado en la zona urbana. Esa Dirección local determina procedente la delimitación del tramo del Arroyo Manrique, la superficie que resultó ser Zona Federal en colindancia con la parcela antes mencionada es de 3,971.83 M² de la margen izquierda y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Norte.- 10.01 mts., con la zona federal del margen izquierda del Arroyo Manrique.
Sur.- 10.01 mts., con la zona federal del margen izquierda del Arroyo Manrique.
Este.- 393.12 mts., con parcela ejidal no. 15 Z- 1 P1/1 del Ejido El Diezmo.
Oeste.- 401.23 mts., con cauce del Arroyo Manrique.

d).- Oficio No. 401.F (4) 135.2016/402 de fecha 07 de septiembre de 2016, expedido por el **C. DR. ROBERTO HUERTA SANMIGUEL**, en su carácter de Delegado del Centro INAH COLIMA, en el que se detalla que no existirá mayor inconveniente para otorgar la factibilidad completa de utilización de la parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido El Diezmo del municipio de Colima, informando que se encuentra en trámite de dictaminación pendiente por parte del Consejo de Arqueología con sede en la Ciudad de México.

TERCERO.- Que, el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**LOREDO RESIDENCIAL**" se localiza al Norte de la ciudad de Colima, colinda al norte con el fraccionamiento denominado "Residencial Valle Dorado", al Sur, con el Colegio Adonái de la Colonia El Diezmo; al Oriente con el condominio denominado "Villa Magna" y el Hotel Misión de Colima; y al Poniente con el "Arroyo Manrique".

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL LOREDO**", se identifica como parcela 15 Z-1 P1/1 con superficie de 6-66-90.76 has., conformado por un polígono de 40 puntos según levantamiento topográfico hecho por el Ingeniero Edgar Iván González Ramírez, con las medidas y colindancias siguientes:



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

- Una área de restricción de zona federal de **865.28 M²**, que representa el 1.30 % de la superficie total del terreno.
- En lo que se refiere al área de Cesión a favor del H. Ayuntamiento, se entrega una superficie de **7,939.54 M²**, misma que representa el 11.91 % de la superficie total del terreno., y que conforme a la fracción IV del artículo 142 del Reglamento de **Zonificación del Municipio de Colima**, se debe entregar un área de cesión de acuerdo a lo señalado en dicho ordenamiento, de **7,708.934 M²**., cediendo al ayuntamiento **04** lotes para destinos de **Espacios Verdes y Abiertos (EV)**. Existiendo un superávit de cesión **230.61 M²**.

Uso	Área vendible	% Reglamentario	Área que debe otorgarse	Área otorgada en proyecto	superávit
H3-U	38,544.67	20%	7,708.934	7,939.54	230.61

RESUMEN GENERAL DE AREAS		
CONCEPTO	SUP. M ²	%
AREA VENDIBLE	38,544.67	57.80
AREA DE CESION	7,939.54	11.91
AREA DE VIALIDAD	19,341.27	29.00
ZONA FEDERAL	865.28	1.30
TOTAL	66,690.76	100.00

CUARTO.- Que el proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL LOREDO**" tiene como objetivos específicos entre otros, los que se detallan:

Realizar un aprovechamiento urbano sustentable a través de una lotificación adaptable a las condicionantes topográficas y de vegetación actual, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles del suelo y la flora.

Generar 230 lotes con uso Habitacional de Densidad Media (H3-U) y 4 lotes de Espacios Verdes Abiertos (EV), totalmente urbanizados que permitan la consolidación planificada y ordenada de la zona de su ubicación.

Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial secundario que inciden en la zona.

Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**LOREDO RESIDENCIAL**", elaborado por la **ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA**, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-13-01, se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima sus artículos 275, 276, 277 y 278. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de



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

fecha 02 de mayo de 2017, suscrito por el C. Director General de Desarrollo Sustentable ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ, 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 del Programa, a solicitud del Promotor SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA.

SEXTO.- Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día miércoles 14 de junio de 2017, efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, otorgando la factibilidad del proyecto "LOREDO RESIDENCIAL".

SEPTIMO.- 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 con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII y XI y 59, disponen 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 el Proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "LOREDO RESIDENCIAL", que promueve SERVICIOS INMOBILIARIOS RE&TO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismo que se encuentra ubicado al norte de la Ciudad de Colima, y que tiene un área de aplicación de 66,690.76 M²., con los usos y destinos 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" del programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento denominado "LOREDO RESIDENCIAL", 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.

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 acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente y 146 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 año 2017.

Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

LIC. GERMAN 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-723/2017

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

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

Remito a Usted el Oficio N° Memorandum N° DGDS-DDU-38/2017, suscrito por el Director General de Desarrollo Sustentable, mediante el cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOREDO RESIDENCIAL"**, ubicado al norte de la ciudad.

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., 1 de junio de 2017.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARIA
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

c.c.p.- Lic. Oscar 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.

*Comisión de
Desarrollo Urbano y
Vivienda*

MEMORANDUM No. DGDS-DDU-38/2017

Colima, Col., 02 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 el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOREDO RESIDENCIAL"** ubicado al norte 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.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.



ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIR. GRAL. DE DESARROLLO

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





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

DICTAMEN TÉCNICO

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOREDO RESIDENCIAL"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor LIC. JOSE ALBERTO REYES OCHOA, REPRESENTANTE LEGAL DE URBANIZADORA RE&TO, S.A. DE C.V., a través de la Dra. Arq. Ana Isabel Galaviz Mosqueda, Perito en Proyecto de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-01-RF, para el trámite correspondiente al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LOREDO RESIDENCIAL"**, 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, 277 y 278 DE LA Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 02 de Mayo 2017.
Atentamente.




ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ
Director General de Desarrollo Sustentable

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
SUSTENTABLE