



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 recibimos memorándum No. **S-984/2017**, 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-126/2017**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico que contiene la Modificación a la Zonificación de los Predios Urbanos **02-01-06-086-001-000, 02-01-06-086-002-000 y 02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la Ciudad.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al memorándum **DGDS-DDU-126/2017**, de fecha 18 de julio 2017, la Directora de Desarrollo Urbano **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, envía el Dictamen Técnico que contiene la Modificación a la Zonificación de los predios urbanos **02-01-06-086-001-000, 02-01-06-086-002-000 y 02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la Ciudad, a solicitud de los **CC. JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA, LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ, JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA**, en su carácter de propietarios y promotores, a través del **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, perito urbano registrado en el Ayuntamiento con el no. **PU-02-01-RF**. Para efecto de la revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda y posterior aprobación del H. Cabildo.



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

TERCERO.- Que conforme al Proyecto de Modificación a la Zonificación de los Predios Urbanos **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** y **02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, se desprende lo siguiente:

- I. Que dicho fraccionamiento fue autorizado y publicado, bajo la Ley de Fraccionamientos en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**", cabe hacer hincapié que no se determinaban usos del suelo con el Plan Director de la ciudad conurbada de Colima y Villa de Álvarez., sin embargo con la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se elaboró el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima el cual fue publicado el 16 de diciembre de 2000, dicho instrumento ubico a los predios en una zona de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja** en una franja sobre la Av. José G. Alcaraz, y **zona habitacional** hacia el interior. Posteriormente el H. Ayuntamiento zonifica a los predios 1 y 2 como **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta (MD-1)**, y al lote 3 lo zonificó como **Habitacional de Densidad Baja (H2)**.
- II. Que los promotores, pretenden fusionar tres predios, y generar tres subdivisiones, sin embargo y dado que del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima en el año 2000, identifica a los lotes que dan frente a la Av. José G. Alcaraz, como una zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (**MD-1**), y el lote que tiene frente le corresponde una zonificación de habitacional de densidad baja (**H2**), no es posible generar la fusión al tener usos distintos, motivo por el cual, se promueve la modificación al fraccionamiento **Jardines Vista Hermosa Tercera Sección**, específicamente sobre los lotes **001**, **002** y **003** de la manzana número **086** en la cual se pretende modificar a uno de estos su uso y a los tres su geometría, para generar 3 lotes con frente a la Av. José G. Alcaraz aprovechando las bondades que esta vialidad ofrece.

CUARTO.- Que los **CC. JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA, LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ, JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA**, solicitan la Modificación a la Zonificación y geometría del lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-06-086-003-000**; además de modificar la geometría de los predios con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000**; para fusionarlos en un solo lote con uso de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad baja (MD-1)** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad.



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

Acreditando su interés jurídico, con las documentales publicas siguientes:

a).- Escritura pública no. **9,579** de fecha 22 de octubre de 1990, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real no. **055350** en fecha 20 de noviembre de 1990, ante la fe **LIC. ISMAEL E. YAÑEZ CENTENO**, titular de la Notaria Publica No. 5, la señora **MARÍA ELENA DIAZ BARRIGA DE TORRES** vendió a los señores **JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA Y LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ** quienes compraron para ellos el "**DERECHO DE USUFRUCTO VITALICIO**" y para sus hijos los hermanos **JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA**, "**LA NUDA PROPIEDAD O DOMINIO DIRECTO**" del lote identificado con la clave catastral no. **02-01-06-086-001-000** ubicado sobre la Av. José G. Alcaraz esquina con calle Alfonso Reyes en el fraccionamiento Jardines Vista Hermosa Tercera Sección en la ciudad de Colima, Col., mismo que tiene una superficie de **951.78 M²** y las medidas siguientes:

AL NORTE.- En 27.25m, con la calle Alfonso Reyes;

AL SUR.- En igual medida que por el viento anterior, con los lotes 2 y 3 de la misma manzana.;

AL ORIENTE.- En 33.30m con la avenida José G. Alcaraz;

AL PONIENTE.- En 35.00m, con el lote no. 27 de la misma manzana, haciendo un ochavo en la esquina que forman la expresada calle Alfonso Reyes y la avenida José G. Alcaraz, que mide 2.30m.

b).- Escritura Pública no. **9,608** del 14 de noviembre de 1990, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real no. **054634** en fecha 7 de enero de 1991, ante la fe **LIC. ISMAEL E. YAÑEZ CENTENO**, titular de la Notaria Publica No. 5, el **ING. CARLOS LUIS VÁZQUEZ OLDENBOURG** vendió a los señores **JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA Y LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ** quienes compraron para ellos "**EL DERECHO DE USUFRUCTO VITALICIO**" y para sus hijos los hermanos **JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA**, "**LA NUDA PROPIEDAD O DOMINIO DIRECTO**" del lote con la clave catastral no. **02-01-06-086-002-000** ubicado sobre la Av. José G. Alcaraz esquina con calle Agustín Santa Cruz en el fraccionamiento Jardines Vista Hermosa Tercera Sección en la ciudad de Colima, Col., mismo que tiene una superficie de **529.23 M²** y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE.- En 17.23m, con el lote 1 de la misma Manzana;

AL SUR.- En 16.57m, con la calle Agustín Santa Cruz.;

AL ORIENTE.- En 29.11m, con prolongación de la calle José G. Alcaraz;



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

AL PONIENTE.- En 30.82m, con el lote 3 de la expresada manzana, haciendo un ochavo en la esquina que forman la expresada calle Agustín Santa Cruz y prolongación de la calle José G. Alcaraz, que mide 2.33m.

c).- Escritura pública no. **9,607** del 14 de noviembre de 1990, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real no. **055503** en fecha 7 de diciembre de 1990, ante la fe **LIC. ISMAEL E. YAÑEZ CENTENO**, titular de la Notaria Publica No. 5, el **LIC. HERMINIO ALBERTO BARRERA BARRETO** vendió a los señores **JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA Y LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ** quienes compraron para ellos "**EL DERECHO DE USUFRUCTO VITALICIO**" y para sus hijos los hermanos **JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA**, "**LA NUDA PROPIEDAD O DOMINIO DIRECTO**" del lote con la clave catastral no. **02-01-06-086-003-000** ubicado sobre la calle Agustín Santa Cruz en el fraccionamiento Jardines Vista Hermosa Tercera Sección en la ciudad de Colima, Col., con superficie de **308.20 M²** y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 10.00m, con el lote 28 de la citada Manzana;

AL SUR igual medida que por el viento anterior, con la calle Agustín Santa Cruz de su ubicación.;

AL ORIENTE en 30.82m, con el lote 2 de la expresada Manzana;

AL PONIENTE en la misma medida que por el viento anterior, con el lote 4 de la multicitada Manzana.

QUINTO.- El objetivo del presente estudio es modificar la zonificación y su geometría del predio urbano identificado con la clave catastral **02-01-06-086-003-000** cuya zona es Habitacional Densidad Baja (**H2**) para modificarla a Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (**MD-1**); además de cambiar la geometría de los predios con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** cuya zona es Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (**MD-1**) de acuerdo a la estrategia de Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima.

El área de aplicación del presente estudio para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, está compuesta por los predios urbanos con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** y **02-01-06-086-003-000**. Al tratarse de predios urbanos, estos ya cuentan con los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación.

Los predios tienen acceso a través de la Av. José G. Alcaraz, dicha vialidad se encuentra construida actualmente en dos cuerpos de circulación separados con



camellón central, el pavimento es de huellas de rodamiento de concreto hidráulico y empedrado.

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y GEOMETRÍA DE LOS LOTES				
Clave Catastral	Sup. Escriturada	Uso Actual	Sup. Modificada	Uso Modificado
02-01-06-086-001-000	951.78	MD-1	811.04	MD-1
02-01-06-086-002-000	529.23	MD-1	491.30	MD-1
02-01-06-086-003-000	308.20	H2	486.87	MD-1

SEXTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio para la modificación al fraccionamiento **JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**, ubicado al norte de la ciudad, específicamente sobre los lotes **001, 002 y 003** de la manzana número **086.**, elaborado por el **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, perito urbano registrado en el Ayuntamiento con el no. **PU-02-01-RF**, 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 julio de 2017, suscrito por la **C. M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR** Directora de Desarrollo Urbano, 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 proyecto de modificación.

OCTAVO.- Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día 03 de octubre del presente año, efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, determinando que los promotores cumplen con la normatividad urbanística, otorgando la factibilidad del proyecto de Modificación a los Predios Urbanos con clave catastral **02-01-06-086-001-000, 02-01-06-086-002-000 y 02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad.

NOVENO.- 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



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

Comisión dictamina la factibilidad para someter a consideración del H. Cabildo, la Modificación a los predios urbanos con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** y **02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión tiene a bien someter a consideración del H. Cabildo, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Modificación a los predios urbanos con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** y **02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, mismos que deberán garantizar el uso comercial única y exclusivamente por la Av. José G. Alcaraz, que promueven los CC. **JESÚS RAMÍREZ ELÍSEA, LAURA JOSEFINA ESPINOZA GUERRA DE RAMÍREZ, JESÚS, TERESA ELIZABETH Y GUADALUPE DE JESÚS RAMÍREZ ESPINOZA.**, 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., para quedar conforme se detalla a continuación:

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y GEOMETRÍA DE LOS LOTES				
Clave Catastral	Sup. Escriturada	Uso Actual	Sup. Modificada	Uso Modificado
02-01-06-086-001-000	951.78	MD-1	811.04	MD-1
02-01-06-086-002-000	529.23	MD-1	491.30	MD-1
02-01-06-086-003-000	308.20	H2	486.87	MD-1

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 Modificación a los predios urbanos con clave catastral **02-01-06-086-001-000**, **02-01-06-086-002-000** y **02-01-06-086-003-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, TERCERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, 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.



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

TERCERO.- Se deberá enterar a los Promotores que toda obra adicional que pretendan efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo.

CUARTO.- Notifíquesele a la Dirección de Desarrollo Urbano, lo aquí aprobado para que continúen con los trámites correspondientes.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 10 diez días del mes de octubre 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



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

MEMORANDUM N° S-984/2017

➤ **LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,
Presente.

AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
Julio
20 JUL. 2017
10:30
RECIBIDO

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García, remito a usted el Memorandum N° DGDS-DDU-126/2017, suscrito por la M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, mediante la cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene la MODIFICACION A LOS PREDIOS URBANOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-086-001, 002 Y 003 DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES VISTA HERMOSA TERCERA SECCION.

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., 19 de julio de 2017.
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*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



72

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



Memorándum.- DGDS-DDU-126/2017.-
Colima Col. 18 de julio de 2017.

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la **MODIFICACION A LOS PREDIOS URBANOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-086-001, 002 y 003, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES VISTA HERMOSA TERCERA SECCION**, 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.

COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO

C.c.p. LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ.- Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.-
VHV/MAGS/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



73

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

DICTAMEN TÉCNICO

MODIFICACION A LOS PREDIOS URBANOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-086-001,002 Y 003, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES VISTA HERMOSA TERCERA SECCION.

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor Jesús Ramírez Elicea y Laura Josefina Espinoza Guerra de Ramírez, Jesús, Teresa Elizabeth y Guadalupe de Jesús Ramírez Espinoza, a través del Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACION ALOS PREDIOS URBANOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-086-001, 002 Y 003, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES VISTA HERMOSA TERCERA SECCION**, 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 julio del 2017.
Atentamente.

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



VHV/Juanita*