



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-992/17**, 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-132/17**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico que contiene la Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Predios Urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la Ciudad.

**SEGUNDO.-** Que de acuerdo al memorándum **DGDS-DDU-132/2017**, de fecha 20 de julio de 2017, la Directora de Desarrollo Urbano **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, envía el Dictamen Técnico que contiene la Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Predios Urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, a solicitud del **C. JUAN ENRIQUE ALCOCER NARANJO**, en su carácter de propietario y promotor, a través del **M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, perito urbano registrado en el Ayuntamiento con el No. **PU-13-02-RF**. Para efecto de la revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y posterior aprobación del H. Cabildo.

**TERCERO.-** Que conforme al Proyecto de Modificación a la Zonificación y Lotificación de los predios urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-00** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, se desprenden los antecedentes siguientes:

I.- Que el Fraccionamiento **JARDINES VISTA HERMOSA**, se edificó con las especificaciones y procedimientos que se señalaban en la abrogada "**Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima**". Por lo que el fraccionamiento en cuestión presentaba un plano de lotificación con medidas y superficies sin especificar la zonificación de manera particular.

5



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

En 1994 se abroga la Ley de Fraccionamientos y toma su lugar la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; misma que facultó al Ayuntamiento de Colima para elaborar el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima en el año 2000.

Que los cuatro lotes, motivo del presente estudio, se encuentran según la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima en el año 2000, en la zona urbana AU-6.

**AU-6.** *Corresponde a una fracción de jardines Vista hermosa y Lomas Verdes, limita con las vialidades: Constitución, Sevilla del Río, VP-5 e Ignacio Sandoval y con la reserva RU-CP-60. Tiene una superficie de 52.34 has.*

Estos 4 lotes comprenden una superficie de **1,326.16 M<sup>2</sup>**, y que ha venido operando como un local de Fiestas Infantiles desde hace 15 años, razón por la cual el promotor compró los lotes para hacer un desarrollo comercial. Sin embargo, al solicitar la fusión de los predios, la titular de la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio no. **DGDS-DDU-380/2017** de fecha 23 de mayo de 2017, informó la improcedencia de la fusión solicitada por la diferencia en el uso de suelo de los lotes 003 y 018 (Habitacionales) con los lotes 001 y 002 (comerciales).

**CUARTO.-** Que el **C. JUAN ENRIQUE ALCOCER NARANJO**, solicita la Modificación a la Zonificación y Lotificación de los predios urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-00**, para fusionarlos en un solo lote con uso de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad baja (Md-1)** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad.

Acreditando su interés jurídico, con la Constancia emitida el 03 de mayo de 2017 por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, notario adscrito asociado al **Lic. Rafael Verduzco Curiel** titular de la **Notaría Pública número 13** de la ciudad de Colima, en el que informa que en la Notaría a su cargo, se signó y se encuentra en trámite para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, la Escritura Pública número **26,766** del protocolo ordinario de fecha 03 de marzo de 2017, respecto del **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, celebrado por los **SRES. JORGE ANTONIO DE JESUS HURTADO RAMOS y MARIA ALEJANDRINA VEGA OCHOA**, por su propio derecho y otorgando su consentimiento respectivamente, como parte vendedora y por la otra parte, el **SR. JUAN ENRIQUE ALCOCER NARANJO**, respecto de los inmuebles siguientes:

I.- Lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana 30, y construcción existente de la Primera Sección del Fraccionamiento denominado Jardines Vista Hermosa, ubicada en esta Ciudad de Colima, Colima., con una superficie de **386.72 m<sup>2</sup>**, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE: En 12.48 m., con la calle Alfonso Sierra Partida;  
AL SUR: En 14.04 m., con el lote dos;

E  
O



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

- AL ORIENTE: En 26.09 m., con la Prolongación Ignacio Sandoval;  
AL PONIENTE: En 27.63 m., con el lote 18 haciendo un ochavo en la esquina de las expresadas calles cuya medida no ha sido consignada, correspondiéndole a dicho inmueble la clave catastral número 02-01-06-030-001-000. Con uso de suelo de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (Md-1)
- 2.- Lote de terreno marcado con el número 2 de la manzana 30, y construcción existente de la Primera Sección del Fraccionamiento denominado Jardines Vista Hermosa, ubicada en esta Ciudad de Colima, Colima., con una superficie de **386.84 m<sup>2</sup>**, con las medidas y colindancias siguientes:
- AL NORTE: En 14.04 m., con el lote 1;  
AL SUR: En 12.45 m., con la calle Alfonso Reyes;  
AL ORIENTE: En 26.11 m., con la Prolongación Ignacio Sandoval;  
AL PONIENTE: En 27.63 m., con el lote 3 haciendo un ochavo en la esquina de las expresadas calles cuya medida no ha sido consignada, correspondiéndole a dicho inmueble la clave catastral número 02-01-06-030-002-000. Con uso de suelo de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (Md-1)
- 3.- Lote de terreno marcado con el número 3 de la manzana 30, y construcción existente de la Primera Sección del Fraccionamiento denominado Jardines Vista Hermosa, ubicada en esta Ciudad de Colima, Colima., con una superficie de **276.30 m<sup>2</sup>**, con las medidas y colindancias siguientes:
- AL NORTE: En 10.00 m., con el lote 18;  
AL SUR: En 10.00 m., con la calle Alfonso Reyes;  
AL ORIENTE: En 27.63 m., con el lote 02;  
AL PONIENTE: En 27.63 m., con el lote 4. Correspondiéndole a dicho inmueble la clave catastral número 02-01-06-030-003-000. Con uso de suelo de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U).
- 4.- Lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana 30, y construcción existente de la Primera Sección del Fraccionamiento denominado Jardines Vista Hermosa, ubicada en esta Ciudad de Colima, Colima., con una superficie de **276.30 m<sup>2</sup>**, con las medidas y colindancias siguientes:
- AL NORTE: En 10.00 m., con la calle Alfonso Sierra Partida;  
AL SUR: En 10.00 m., con el lote 3;  
AL ORIENTE: En 27.63 m., con el lote 01;  
AL PONIENTE: En 27.63 m., con el lote 17. Correspondiéndole a dicho inmueble la clave catastral número 02-01-06-030-018-000. Con uso de suelo de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U).

**QUINTO.-** Que conforme al Planteamiento del Proyecto, la propuesta se basa en la Modificación a la zonificación y la geometría de los 4 predios antes mencionados; tal y como se describe a continuación:



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

TABLA COMPARATIVA					
Situación actual			Situación Propuesta		
Cve. Catastral	Superficie	Zonificación	Cve. Catastral	Superficie	Zonificación
02-01-006-030-001	386.72	MD-1	02-01-006-030-001	1,326.16	MD-1
02-01-006-030-002	386.84	MD-1			
02-01-006-030-003	276.30	H2-U			
02-01-006-030-018	276.30	H2-U			

Conforme a la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, los predios se identifican en la zona urbana AU-6. Por lo que las áreas urbanizadas, según el artículo 16 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, *son áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población*, además de considerarlas como zonas incorporadas en las cuales el Municipio ya recibió las obras de urbanización correspondientes.

**SEXTO.-** Que la ubicación de los lotes motivo del presente estudio están en la Primera Sección del Fraccionamiento Jardines Vista Hermosa, ubicado al norte de la ciudad de Colima, los lotes forman una cabeza de manzana que tiene colindancia; al Norte con la calle Alfonso Sierra Partida, al Oriente con la Av. Ignacio Sandoval, al Sur con la calle Alfonso Reyes y al Poniente con los lotes 004 y 017 de la manzana 030.

Los lotes cuentan con todos los servicios de la zona, servicio eléctrico con tarifa comercial, alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario. Su acceso es a través de la vialidad primaria denominada AV. Ignacio Sandoval.

**SEPTIMO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación a la Zonificación y Lotificación de los predios urbanos 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-00, para fusionarlos en un solo lote con uso de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad baja (Md-1)** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad., elaborado por el **M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, perito urbano registrado en el Ayuntamiento con el no. **PU-13-02-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 20 de julio de 2017, suscrito por la C. M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR Directora General de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar que la Dirección General 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 2017, efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, determinando que el Promotor cumplió con la normatividad urbanística, otorgando la factibilidad del proyecto de **Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Predios Urbanos 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-**

50



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

**003-000 y 02-01-06-030-018-000 del Fraccionamiento denominado "JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA 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 Comisión dictamina la factibilidad para someter a consideración del H. Cabildo, la Modificación a la Zonificación y Lotificación de los predios urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA 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 la Zonificación a los predios urbanos **02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** y Lotificación de los predios urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000**, para consolidar un solo lote con clave catastral **02-01-006-030-001**, superficie de 1,326.16 m2 y uso de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD-1)**, el cual deberá garantizar el uso comercial única y exclusivamente por la Av. Ignacio Sandoval del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA, PRIMERA SECCIÓN**", ubicado al norte de la ciudad, que promueve el **C. JUAN ENRIQUE ALCOECER NARANJO.**, 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:

TABLA COMPARATIVA					
Situación actual			Situación Propuesta		
Cve. Catastral	Superficie	Zonificación	Cve. Catastral	Superficie	Zonificación
02-01-006-030-001	386.72	MD-1	02-01-006-030-001	1,326.16	MD-1
02-01-006-030-002	386.84	MD-1			
02-01-006-030-003	276.30	H2-U			
02-01-006-030-018	276.30	H2-U			

**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 la Zonificación a los predios urbanos 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** y Lotificación de los predios urbanos **02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** del Fraccionamiento denominado "**JARDINES VISTA HERMOSA,**

Handwritten signature or initials in blue ink.



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

**PRIMERA 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.

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

Dado en el Salón de Cabildo 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**

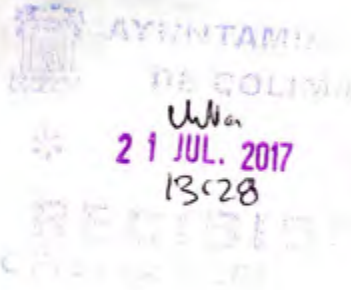
  
**LIC. GERMÁN SANCHEZ ÁLVAREZ**  
Regidor Presidente

**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.



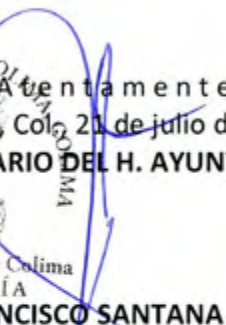
**MEMORANDUM N° S-992/2017**

**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-132/2017, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor**, mediante la cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene la **MODIFICACION A ZONIFICACION Y LOTIFICACION DE LOS PREDIOS URBANOS 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000** del Fraccionamiento **Jardines Vista Hermosa, Primera Sección.**

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., 21 de julio de 2017.  
**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**  
  
H. Ayuntamiento de Colima  
SECRETARÍA  
**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



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

**Memorándum.- DGDS-DDU-132/2017.-**  
Colima Col. 20 de julio de 2017.

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

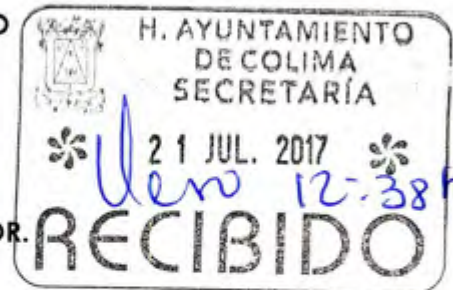
Por el presente me permito ENVIAR a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene **LA MODIFICACION A LA ZONIFICACION Y LOTIFICACION DE LOS PREDIOS URBANOS 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000 y 02-01-06-030-018-000 del Fraccionamiento Jardines Vista Hermosa, Primera Sección**", ubicado al norte de la Ciudad de Colima, en el entendido de que el C. Juan Enrique Alcocer Naranjo, desarrollador del mismo, a través del M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-12-01. 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.**

DIRECCION 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\*





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

## DICTAMEN TÉCNICO

**"MODIFICACION A LA ZONIFICACION Y LOTIFICACION DE LOS PREDIOS URBANOS 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000, 02-01-06-030-018-000 del Fraccionamiento "Jardines Vista Hermosa, Primera Sección"**

De acuerdo a la solicitud que hace el C. Juan Enrique Alcocer Naranjo, a través del M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-12-01, para el trámite correspondiente de la **MODIFICACION A LA ZONIFICACION Y LOTIFICACION DE LOS PREDIOS URBANOS 02-01-06-030-001-000, 02-01-06-030-002-000, 02-01-06-030-003-000, 02-01-06-030-018-000 del "Fraccionamiento Jardines Vista Hermosa, Primera Sección"**, ubicado al norte de la Ciudad de Colima, esta Dirección ha analizado el contenido de la información y verificación de congruencia técnica legal, dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por los artículos 275, 276, 277 y 278 de La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 20 de julio del 2017.  
Atentamente.

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