



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-1278/17**, signado 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-158/17**, signado por la **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, en su carácter de Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**, ubicado al sur de la Ciudad.

**SEGUNDO.-** Que conforme al Proyecto de Modificación Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**, ubicado al sur de la Ciudad, se desprenden los antecedentes siguientes:

I.- Que el Secretario General del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, Sección 6, presentó ante el H. Ayuntamiento el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**, mismo que en Sesión Extraordinaria del H. Cabildo de Colima, celebrada el día 24 de diciembre del año 2014, fue aprobado y publicado en fecha 28 de febrero de 2015 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

II.- El área de aplicación tiene una superficie de 2-54-38.52 Has., en terreno propiedad del Sindicato de Trabajadores de la Educación, sección 6, conforme a la escritura pública número 4,732 de fecha 21 de mayo del año 1999, signada por el titular de la Notaría Publica No. 8 de esta demarcación,

5  
0





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

e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el folio real no. 176733-1, en fecha 19 de noviembre de 2003.

El predio se identifica con la clave catastral 02-99-92-070-984-000, y se accede directamente por el Boulevard Carlos de la Madrid Béjar por la calle Paricutín que colinda con la agencia Toyota Colima, así mismo se puede ingresar a la zona por la calle Sierra Madre Oriental y pasa en el lindero oriente del Fraccionamiento.

Conceptos		Superficie en M <sup>2</sup>	% área total
RU-CP	Área Vendible	11,977.50	47.08%
Reserva Urbana de Corto Plazo	Área de Cesión	3,688.43	14.50%
	Área de Vialidad	9,772.59	38.42%
AREA TOTAL		25,438.52	100.00 %

**TERCERO.-** Que el Promotor PROFR. FRANCISCO JAVIER PINTO TORRES, Secretario General del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, Sección 6, a través del M. ARQ. FERNANDO VIDAURI DAVALOS, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-03-03-RF, solicitaron la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6", ya que derivado de la ejecución de urbanización se detectaron diferencias en el levantamiento correspondiente, lo que generaba que la calle Sierra Madre Occidental del Fraccionamiento Volcanes que va de Norte a Sur y del presente Programa Parcial estuvieran desfasadas (aunque en el documento publicado estuvieran alienadas).

E  
O

Conforme lo anterior, el Promotor presenta la Modificación correspondiente con la finalidad de conservar el eje y las secciones de las vialidades Sierra Madre Occidental y Sierra Madre Oriental, lo que deriva en modificaciones a la lotificación en cuanto a medidas y superficies y el cambio de zonificación de 11 lotes MB-3 de las manzanas 285 y 287, para cambiar a H4-U.

**CUARTO.-** Que de acuerdo a la Memoria Descriptiva del Proyecto, la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6", pretende la lotificación de **92** lotes de tipo **Habitacional Densidad Alta (H4-U)** y **05** lotes de tipo **Corredor Comercial** y de **Servicios de Barrio Intensidad Alta (CB-3)**, que se prevé en el borde poniente del polígono de aplicación. Además de **02** lotes para **Espacios Verdes y Abiertos (EV)** y **01** lote para **Equipamiento Institucional (EI)** para la organización y administración vecinal, dando un total de **100 lotes**.



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

La mayoría de los lotes sufren modificación en su superficie a excepción de los lotes siguientes: 19 y 28 de la manzana 284, lotes 16, 17, 18, 19 y 22 de la manzana 287 y los lotes 5, 6 y 8 de la manzana 91.

Respecto al cálculo de área de cesión se da cumplimiento al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, otorgando al igual que en el programa publicado, el 20% de la superficie vendible para H4-U y el 15% para los CB-3. En las siguientes tablas se desglosa la situación autorizada y publicada como la modificación:

**CALCULO DE ÁREA DE CESIÓN**

	PPU PUBLICADO					MODIFICACIÓN			
	USO	No. LOTES	SUP.	CEDER	SUP.	No. LOTES	SUP.	CEDER	SUP.
AREA VENDIBLE	H4-U	81.00	9,592.95	0.20	1,918.59	92.00	11,162.10	0.20	2,232.42
	MB-3	11.00	1,595.90	0.20	319.18	0.00	0.00	0.20	0.00
	CB-3	5.00	788.65	0.15	118.30	5.00	740.42	0.15	111.06
	TOTAL	97.00			2,356.07	97.00			2,343.48

Handwritten blue mark resembling a stylized 'E' or '5' with a vertical line below it.

	PPU PUBLICADO			MODIFICACIÓN	
	USO	No. LOTES	SUP.	No. LOTES	SUP.
AREA	EV	2	3,418.13	2.00	3,418.13
CESION	EI	1	270.30	1	270.30
TOTAL		3	3,688.43	3	3,751.83

\*ELIG





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

Respecto al cálculo de área de cesión, al eliminar los lotes MB-3 y aumentar los lotes H4-U, se disminuye el requerimiento de cesión, sin embargo con el ajuste en las vialidades se aumenta el área de cesión incrementándose el superávit de 1,332.36 M<sup>2</sup> a 1,408.35 M<sup>2</sup>.

La modificación se resume en el cuadro comparativo siguiente:

PPU PUBLICADO						PROYECTO DE MODIFICACION AL PPU			
	US O	NO. LOT ES	SUPERF ICIE	TOTA L	%	NO. LOT ES	SUPERF ICIE	TOTA L	%
AREA VENDI BLE	H4 -U	81	9,592.95	11,977 .50	47. 08	92	11,162.1 0	11,902 .52	46.7 9
	MB -3	11	1,595.90			0	0		
	CB -3	5	788.65			5	740.42		
AREA DE CESIO N	EV	2	3,418.13	3,688. 43	14. 50	2	3,481.53	3,751. 83	14.7 5
	EI	1	270.30			1	270.30		
VIALIDAD			9,772.59	9,772. 59	38. 42		9,784.17	9,784. 17	38.4 6
TOTAL		100	25,438.5 2	25,438 .52	100	100	25,438.5 2	25,438 .52	100. 00

5

**QUINTO.-** Que de acuerdo a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6", se puede advertir lo siguiente:



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

- I. Se respeta lo establecido en el dictamen de vocación del suelo modalidad III para urbanización emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda mediante oficio 02-DGDUEV-VS-001/2013 de fecha 20 de febrero del 2013.
- II. El número de manzanas se mantiene
- III. El número total de lotes vendibles y de cesión se mantiene.
- IV. Se aumenta en 11 el número de lotes con uso H4-U, quedando finalmente en 92.
- V. Se eliminan 11 lotes con uso MB-3, sustituyéndolos por lotes con uso H4- U.
- VI. Se mantiene el número de lotes CB-3
- VII. Se mantiene el número de lotes EV y EI.
- VIII. Se aumenta la superficie de lotes H4-U en 1,569.15 M<sup>2</sup>
- IX. Se disminuye la superficie de lotes CB-3 en 48.23 M<sup>2</sup>
- X. se aumenta el área de cesión en 63.40 M<sup>2</sup> quedando en 3,751.83 M<sup>2</sup>
- XI. Se disminuye el área vendible en 74.98 M<sup>2</sup> para quedar en 11,902.52 M<sup>2</sup>
- XII. Se aumenta el área de vialidad en 11.58 M<sup>2</sup>, manteniendo las secciones viales autorizadas en el programa parcial publicado.
- XIII. Se mantiene el compromiso de las acciones urbanas propuestas en el documento publicado

Handwritten blue mark resembling a stylized 'E' or 'G' with a vertical line below it.

**SEXTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MAGISTERIAL S.N.T.E. 6**" elaborado por el **M. ARQ. FERNANDO VIDAURI DAVALOS**, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-03-03-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 12 de septiembre 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 de la modificación.

**SEPTIMO.-** Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día martes 31 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 al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MAGISTERIAL S.N.T.E. 6**".



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

**OCTAVO.-** 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 al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MAGISTERIAL S.N.T.E. 6**".

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 al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MAGISTERIAL S.N.T.E. 6**", ubicado al sur de la ciudad de Colima, que promueve el PROFR. FRANCISCO JAVIER PINTO TORRES, Secretario General del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, Sección 6, a través del M. ARQ. FERNANDO VIDAURI DAVALOS, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-03-03-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., para quedar conforme se detalla a continuación:

PPU PUBLICADO					PROYECTO DE MODIFICACION AL PPU				
	US O	NO. LOT ES	SUPERF ICIE	TOTA L	%	NO. LOT ES	SUPERF ICIE	TOTA L	%
AREA	H4	81	9,592.95	11,977	47.	92	11,162.1	11,902	46.7

Handwritten mark resembling a stylized 'L' or '5' with a vertical line extending downwards.



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

VENDI BLE	-U			.50	08		.0	.52	9
	MB	11	1,595.90			0	0		
	-3								
	CB	5	788.65			5	740.42		
	-3								
AREA DE CESIO N	EV	2	3,418.13	3,688.	14.	2	3,481.53	3,751.	14.7
				43	50			83	5
	EI	1	270.30			1	270.30		
VIALIDAD			9,772.59	9,772.	38.		9,784.17	9,784.	38.4
				59	42			17	6
TOTAL		100	25,438.5	25,438	100	100	25,438.5	25,438	100.
			2	.52			2	.52	00

**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 al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**MAGISTERIAL S.N.T.E. 6**" ubicado al sur de la ciudad de Colima, 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 Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 20 veinte días del mes de octubre del 2017.

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

\*ELIG

*"2017, Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima"*





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



**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-1278/2017**

**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-158/2017, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor**, mediante la cual envía el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTNO "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**.

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., 13 de septiembre de 2017.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**



RECIBI  
NORNA  
13/09/2017  
14:55 hrs

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**



**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



105

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

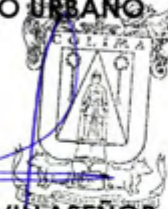
**Memorándum.- DGDS-DDU-158/2017.-**  
Colima Col. 12 de Septiembre de 2017.

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

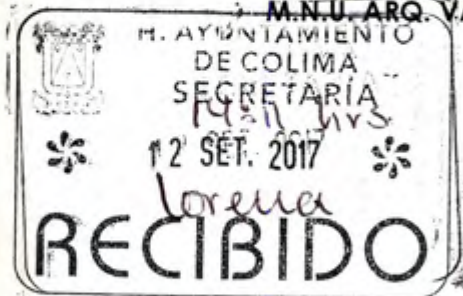
Por el presente me permito enviar a Usted, el DICTAMEN TECNICO que contiene la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, y así estar en condiciones 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.**  
DIRECCIÓN 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 AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor Prof. Francisco Javier Pinto Torres, Secretario General del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, sección 6., a través del M. Arq. Fernando Vidauri Dávalos, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-03-03-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "MAGISTERIAL S.N.T.E. 6"**, 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., 12 de Septiembre del 2017.  
Atentamente.

**M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASENOR**

Directora de Desarrollo Urbano

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

VHV/Juanita\*