

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-365/2018** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-050/2018**, signado por la **M.N.U ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR** en su carácter de Directora de Desarrollo Urbano, en el que pone a consideración del H. Cabildo, el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**ANDARES DEL JAZMÍN IV**", ubicado al oriente de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por la Empresa **DELAMO Grupo Constructor S.A. de C.V.** a través del Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, 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 84 Z-2 P1/1 que perteneció al Ejido "El Diezmo", ubicado al norte de esta ciudad capital, con clave catastral número 02-02-80-000-084-002 y una superficie escriturada de 5-88-58.50 Has., (de conformidad con la Escritura Pública no. 14,051 emitida por el Lic. Adolfo Virgen Schulte, titular de la Notaria Publica No. 12)., en el que se pretende realizar un Aprovechamiento Habitacional, según consta en oficio número DGDS-DDU-VS-002/2018, Modalidad III, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 16 de febrero de 2018, 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 dicha reserva se encuentra zonificada como **Zona Habitacional de Densidad Alta H4-13 y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-15 y MD3-18** sobre las vialidades de proyecto **(VP-8) y (AC-7)**.

II.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

a).- Escritura Pública No. 14,051 (CATORCE MIL CINCUENTA Y UNO) de fecha 26 de junio de 2014, pasada ante la fe del LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE, Titular de la Notaría Pública Número 12, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 254721-1 en fecha 18 de diciembre de 2014, de la que se desprende la DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO por parte de la SRA. MA. MERCEDES HERNANDEZ CABRERA como DONANTE hacía el señor ISMAEL CARRILLO MOLINA como DONATARIO, ambos por propio derecho, de la acción de dominio pleno de propiedad equivalente al 16.98% respecto de la fracción con superficie 5-88-58-50 que formó parte de la parcela 79, correspondiéndole la clave catastral número **02-02-80-00-84-002** y la cuenta número **90590**.

Al Noreste.- En 87.437 mts. con la parcela 79;

Al Sureste.- Al oriente en 215.52 mts, con Arroyo Las Grullas, Zona Federal;

Al Suroeste.- En 279.99 mts. , con el resto de la parcela 84.

Al Noroeste.- En 299.323 mts. , en una parte con la parcela 83, en otra pequeña parte con el callejón y en última parte con la parcela 79.

b).- Escritura Pública No. **11,792** (once mil setecientos noventa y dos) de fecha 02 de agosto del 2010, pasada ante la fe del LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE, Titular de la Notaría Pública No. 12 de ésta Demarcación, de la que se desprende el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN a favor de la señora MA. MERCEDES HERNÁNDEZ CABRERA, por parte del C. ISMAEL CARRILLO MOLINA, esto en términos de los artículos 2444 y 2554 del Código Civil del Distrito Federal.

c).- UNIÓN DE NEGOCIOS IRREVOCABLE de fecha 23 de septiembre del 2014, pasada ante la fe del LIC. RAFAEL VERDUZCO CURIEL, Titular de la Notaría Pública No. 13 de ésta Demarcación, de la que se desprende la UNIÓN DE NEGOCIOS IRREVOCABLE, por parte de la ASOCIADA MA. MERCEDES HERNÁNDEZ CABRERA Y EL ASOCIANTE, EL C. RAMÓN DE LA MORA ÁVILA, con el objetivo de unir esfuerzos para urbanizar, fraccionar y comercializar una fracción de la ASOCIADA señalada con el número 84 , realizando el ASOCIANTE las obras, trámites necesarios y gastos inherentes



relacionados para la urbanización, fraccionamiento, futura construcción y comercialización del área vendible producto de dicho acto.

III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.

Obra en original certificado de libertad de gravamen, respecto del predio rústico identificado como parcela no. 84 Z-2 P1/1, que perteneció al Ejido "El Diezmo", ubicado en el Municipio de Colima, con una superficie real según cuadro de construcción de 12-63-90.04 M², con folio Real 25421, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 05 del mes de abril 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 "**ANDARES DEL JAZMÍN IV**".

V. COMPROBANTE DE PAGO.

Copia del recibo con folio No. 01-313130, que ampara la cantidad de: - - - - - \$ 39,920.89 (Treinta y nueve mil novecientos veinte 89/100 m.n.), a favor de la Empresa DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V., expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, de fecha 16 de marzo del 2018, por concepto de autorización del Programa Parcial de Urbanización y otros.

VI. FACTIBILIDAD DE SERVICIO.

a).- Oficio No. DPC-011/2015 de fecha 30 de enero de 2018, 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 la fracción resto de la parcela 84 Z-2 P1/1, denominado ANDARES DEL JAZMÍN IV, 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-098/18 de fecha 28 de febrero del 2018, suscrito el **ING. HELIODORO LANGARICA MUÑOZ**, en su carácter de Director general de dicho Organismo, en el que se informa que para proporcionar el servicio deberá considerarse a la línea que alimenta el pozo Francisco I. Madero, misma que pasa por el fraccionamiento Andares del Jazmín III ubicado en la colindancia poniente del predio.

d).- Oficio No. 401.F (4) 50.2016216 de fecha 23 de mayo de 2016, expedido por el **C. DR. ROBERTO HUERTA SANMIGUEL**, en su carácter de Delegado del Centro INAH

EF



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

COLIMA, en el que se detalla que se otorga la liberación de la fracción de la parcela 84 Z-2 P1/1 del ejido El Diezmo, ANDARES DEL JAZMIN IV.

TERCERO.- Que, el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"ANDARES DEL JAZMIN IV"** se encuentra en la zona nor-oriente de la ciudad de Colima, colinda al poniente con el fraccionamiento Andares del Jazmín II, al sur con el fraccionamiento Andares del Jazmín III, y al norte con propiedad de la Sra. Ma. Mercedes Hernández Cabrera y al oriente con Zona Federal del Arroyo Las Grullas.

El predio que nos ocupa se presenta una superficie de **39,161.01 m²**, el polígono que la contiene presenta un total de **12 vértices**, los cuales están descritos en el siguiente cuadro de construcción y se pueden observar en el **plano TOP-1**:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				100	1,977,935.1683	-1,053,356.8004
100	156	N 66°02'10.83" W	44.261	156	1,977,953.1452	-1,053,397.2461
156	157	S 32°48'36.57" W	12.456	157	1,977,942.6765	-1,053,403.9953
157	158	S 50°09'25.12" W	6.297	158	1,977,938.6421	-1,053,408.8301
158	159	N 56°42'59.90" W	2.551	159	1,977,940.0419	-1,053,410.9624
159	147	S 29°52'10.48" W	183.309	147	1,977,781.0830	-1,053,502.2555
147	148	S 62°55'45.82" E	252.018	148	1,977,666.3925	-1,053,277.8468
148	149	N 04°20'01.36" E	74.081	149	1,977,740.2621	-1,053,272.2488
149	150	N 01°45'07.80" W	42.228	150	1,977,782.4704	-1,053,273.5400
150	109	N 01°02'17.06" W	26.306	109	1,977,808.7719	-1,053,274.0166
109	110	N 62°06'44.17" W	21.606	110	1,977,818.8779	-1,053,293.1134
110	111	N 05°01'52.12" E	72.973	111	1,977,891.5698	-1,053,286.7138
111	112	N 29°58'38.86" W CENTRO DE CURVA DELTA = 70°1'1.97" RADIO = 15.000	17.211	112	1,977,906.4783	-1,053,295.3135
				202	1,977,892.8853	-1,053,301.6560
112	100	N 64°59'09.84" W	67.851	100	1,977,935.1683	-1,053,356.8004
SUPERFICIE = 39,161.013 m2						

50

El predio se comunica al resto de la ciudad por medio de la calle República de Panamá, hacia el sur y hacia el norte por la calle Ramón Velázquez Aguilar y la prolongación de la Av. Francisco Espinoza Villarreal.



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

La superficie y ubicación del polígono de aplicación fue certificada por el **Director de Catastro mediante oficio TMC-C-GPS-000/2015 de fecha 08 de junio de 2015**. Para estos efectos se registraron dos puntos georreferenciados en las siguientes coordenadas: **1) X= 638,913.954, Y= 2,128,016.101, Z=525.198 y 2) X= 638,489.158, Y=2,1278,72.266, Z=519.340.**

El presente estudio acata lo señalado en el Dictamen de vocación de suelo **DGDS-DDU-VS-002/2018 expedido el 16 de febrero del 2018**, lo anterior al momento de proponer **163 lotes totalmente urbanizados para uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), 16 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) y 1 área de cesión para destinos (EV).**

RELACION GENERAL DE ÁREAS

Zona	Total de Lotes		
	No.	Superficie	%
MD-3	16	3,266.43	8.34
H4-U	163	16,164.08	41.28
EV	1	3,615.15	9.23
VIALIDAD		16,115.35	41.15
TOTAL	180	39,161.01	100

En lo que respecta a este apartado para el caso de los lotes **H4-U**, según el art. 141 fracción V del Reglamento de zonificación municipal se calcularon a razón de **18 m²** por unidad de vivienda para cesión; en el caso de los lotes con uso **MD-3**, de acuerdo al art. 139 fracción VI del citado reglamento se calculó tomando en cuenta el **20%** del área vendible correspondiente.

Es importante mencionar que resultado del cálculo del área de cesión requerida, se obtuvo un superávit de **27.86 m²**.

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Zona	No.	Superficie	Total de Lotes	
			Req. Cesión	Sup. a ceder
H4-U	163	16,164.08	18 m ²	2,934.00
MD-3	16	3,266.43	20%	653.29
TOTAL	268	27,339.47		3,587.29
SUPERFICIE DE CESIÓN EN PROYECTO				3,615.16
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				27.87



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

- **Señalar** normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual de una fracción de **39,161.01 m²** a para un desarrollo con usos Habitacionales unifamiliares densidad alta (H4-U) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), así como las respectivas áreas destinadas a vialidad y área de cesión para destinos;
- De manera particular, dotar de **163 lotes totalmente urbanizados para uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), 16 lotes para uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) y 1 área de cesión para destinos (EV);**
- **Determinar** las normas de control de la edificación para los predios resultantes, así como las propias para las áreas de cesión para destinos;
- Identificar y señalar las acciones urbanas dentro y fuera del predio que deberá de atender el promotor y en su momento, las autoridades respectivas; y
- Establecer un reglamento interno para el desarrollo habitacional.

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 **"ANDARES DEL JAZMÍN"**, elaborado por la **ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-13-02, 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 fecha 16 de marzo del 2018, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano **ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, 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 **DELAÑO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V.** a través de su Representante Legal **LIC. RAMÓN DE LA MORA ÁVILA**.

SEXTO.- Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día jueves 05 de abril de 2018, efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, otorgando la factibilidad del proyecto **"ANDARES DEL JAZMÍN IV"**.



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

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 "**ANDARES DEL JAZMÍN IV**", que promueve DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal **LIC. RAMÓN DE LA MORA ÁVILA**, 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 nororiente de la Ciudad de Colima, y que tiene un área de aplicación de **39,161.01 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 "**ANDARES DEL JAZMÍN IV**", 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.



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

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 10 diez días del mes de abril del año 2018.

Atentamente

LA COMISION 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-365/2018

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Mtro. Héctor Insúa García, remito a usted el Memorandum N° DGDS-DDU-050/2018, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, Directora de Desarrollo Urbano,** mediante el cual envía el **Dictamen Técnico** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "ANDARES DEL JAZMIN IV"**.

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., 16 de marzo de 2018.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
* 20 MAR. 2018 *
RECIBIDO
OFICINA EJECUTIVA
12:12 HRS -
MNL

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



217

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

Memorándum.- DGDS-DDU-050/2018.-
Colima Col. 16 de Marzo de 2018.

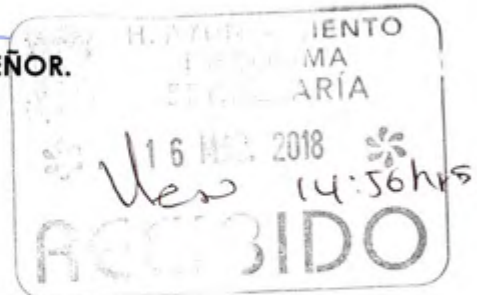
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "ANDARES DEL JAZMIN IV"**, ubicado al oriente 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. INGENIERA VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.
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



218

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

DICTAMEN TÉCNICO

SEGUNDA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "ANDARES DEL JAZMIN VI"

De acuerdo la solicitud que promueve el Desarrollador DELAMO Grupo Constructor S.A. de C.V., a través del Arq. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, para el trámite correspondiente al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "ANDARES DEL JAZMIN VI"**, 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.

Atentamente.

Colima, Col., 16 de Marzo de 2018

LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

VHV/Juanita