



## 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 Interino **DR. LUIS BERNARDO RAIGOSA SERRANO**, recibimos memorándum No. **S-591/2018** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-20/2018**, signado por el **ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ** 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 "**SECCIÓN 39 SNTE**", ubicado al nor-orienté de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por el **Comité Ejecutivo del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, Sección 39 Colima** a través del Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-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 una fracción de la Parcela 62 Z/2 P1/1 que perteneció al Ejido "El Diezmo", ubicado al nor-orienté de esta ciudad capital, con clave catastral número 02-02-80-000-062-000 y una superficie escriturada de 10-80-29.08 Has. (De conformidad con la Escritura Pública no. 9799 emitida por el Lic. Isidoro Morales Fernández, titular de la Notaria Pública No. 6), en el que se pretende realizar un Aprovechamiento Habitacional de Alta Densidad, según consta en oficio número 02-DGDUE-VS-011/2014, Modalidad III, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, con fecha 18 de agosto de 2014, 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 de Alta Densidad, ya que dicha reserva se encuentra zonificada como **Zona Habitacional de Densidad Alta H4-8**, con una franja de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta MD-3-14** paralela a la vialidad de proyecto (VP-8).



**II.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD**

a).- Escritura Pública No. 9,799 (NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE) de fecha 04 de septiembre de 2013, pasada ante la fe del LIC. ISIDORO MORALES FERNÁNDEZ, Titular de la Notaria Publica Número 6, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 285965-1 en fecha 24 de septiembre de 2013, de la que se desprende la COMPRA-VENTA por parte del SR. JAVIER DE LA MORA DE LA MORA con el carácter de Apoderado de la SRA. MARGARITA CORTEZ GUTIERREZ como VENDEDOR hacía el COMITÉ EJECUTIVO DEL SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN, SECCIÓN 39 COLIMA, por conducto del Profesor JOSÉ GUILLERMO RANGEL LOZANO en su carácter de Secretario General como COMPRADOR, ambos por propio derecho, de la acción de dominio pleno de propiedad con superficie 10-80-29.08 Has., que formó parte de la parcela **62 Z/2 P1/1**, correspondiéndole la clave catastral número **02-02-80-000-062-000** con los siguientes límites:

- Al Noreste:** En 293.08m con parcelas 46 y 47, y callejón del Taconazo de por medio;
- Al Sureste:** En 410.29m con parcela 63;
- Al Suroeste:** En 306.21m con parcela 70; y
- Al Noroeste:** En 327.54m con parcela 60.

b) Copia certificada de la sentencia con número de expediente R.S. 43/44, correspondiente al Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México, aprobada en Pleno y firmada por el Magistrado LUIS GERARDO DE LA PEÑA GUTIÉRREZ, Presidente del Tribunal, con fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis, de la que se desprende la toma nota de la elección del Comité Ejecutivo de la Sección 39 "Colima" del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, para el periodo Comprendido del diecisiete de marzo de dos mil dieciséis al dieciséis de marzo de dos mil veinte, quedando como Secretario General HERIBERTO VALLADARES OCHOA y Suplente ALICIA NAVARRO ALCARAZ.



**III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.**

Obra en original certificado de libertad de gravamen, respecto del predio rústico identificado como parcela no. 62 Z/2 P1/1, que perteneció al Ejido "El Diezmo", ubicado en el Municipio de Colima, Colima, con una superficie real según cuadro de construcción de 10-80-29.08 Has, con folio Real 285965-1, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 11 del mes de septiembre de 2014, con el que se acredita que dicho bien inmueble **NO** reporta gravámenes.



**IV. VERSION ABREVIADA.**

Obra la versión abreviada del proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SECCIÓN 39 SNTE**".

**V. COMPROBANTE DE PAGO.**

Copia del recibo con folio No. 39-004997, que ampara la cantidad de: ----- \$ 87,818.54 (Ochenta y siete mil ochocientos dieciocho pesos 54/100 m.n.), a favor del COMITÉ EJECUTIVO DEL SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN, SECCIÓN 39 COLIMA, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, de fecha 27 de abril del 2018, por concepto de autorización del Programa Parcial de Urbanización y otros.



## VI. FACTIBILIDAD DE SERVICIO.

a).- Oficio No. DPC-009/2018 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**, conocido por sus siglas como **CFE**, en que se informa la viabilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, requerido para la fracción, resto de la parcela 62 Z/2 P1/1, en el que se pretende un desarrollo Habitacional de Alta Densidad.

b).- Oficio de la **Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los municipios de Colima y Villa de Álvarez**, conocido por sus siglas como **CIAPACOV**, con número 02-CI-099/18 de fecha 28 de febrero de 2018, suscrito por 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 considerar entroncarse al pozo el Diezmo ubicado al norte de su propiedad, además de considerar un tanque elevado de 100 M<sup>3</sup> y un terreno de 400 M<sup>2</sup> destinado para tal fin.

Respecto a la factibilidad de alcantarillado sanitario deberá considerar construir un subcolector y entroncarse al inicio del colector del fraccionamiento Puerta Real Ubicado al sur del predio de interés.

c).- Oficio No. 401.F (4) 19.2013/509 de fecha 28 de agosto de 2014, expedido por el C. **DR. ROBERTO HUERTA SANMIGUEL**, en su carácter de Delegado del Centro INAH COLIMA, en el que se detalla que se otorga la liberación total de la fracción de la parcela 62 Z/2 P1/1 del ejido El Diezmo.

**TERCERO.-** Que, el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SECCIÓN 39 SNTE**" se encuentra en la zona nor-oriente de la ciudad de Colima, colinda al noreste con callejón del Taconazo de por medio y las parcelas 46 y 47, al sureste con parcela 63, al suroeste con parcela 70 y al noroeste con parcela 60.

El predio que nos ocupa presenta una superficie de **108,029.08 m<sup>2</sup>**, el polígono que la contiene presenta un total de **33 vértices**, los cuales están descritos en el siguiente cuadro de construcción y se pueden observar en el **plano TOP-2**:



<b>CUADRO DE CONSTRUCCION</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				Y	X
				1	2,129,283.2811	639,517.2804
1	2	S 14°02'55.87" W	63.532	2	2,129,215.9203	639,500.4245
2	3	S 13°35'08.71" W	19.870	3	2,129,196.6061	639,495.7570
3	4	S 15°55'36.61" W	15.193	4	2,129,181.9966	639,491.5879
4	5	S 15°17'41.62" W	106.908	5	2,129,078.8747	639,463.3869
5	6	S 15°28'18.73" W	9.120	6	2,129,070.0850	639,460.9539
6	7	S 15°37'13.44" W	21.010	7	2,129,049.8511	639,455.2967
7	8	S 15°25'59.49" W	47.264	8	2,129,004.2911	639,442.7190
8	9	S 15°03'50.79" W	57.839	9	2,128,948.4398	639,427.6867
9	10	S 15°13'47.15" W	64.072	10	2,128,886.6178	639,410.8556
10	11	N 57°52'48.57" W	4.196	11	2,128,888.8486	639,407.3022
11	12	N 58°39'45.40" W	9.935	12	2,128,894.0154	639,398.8167
12	13	N 58°39'45.40" W	60.418	13	2,128,925.4372	639,347.2128
13	14	N 57°32'09.84" W	38.238	14	2,128,945.9623	639,314.9501
14	15	N 58°06'14.23" W	40.530	15	2,128,967.3775	639,280.5399
15	16	N 57°02'07.01" W	52.466	16	2,128,995.9252	639,236.5210
16	17	N 57°49'32.64" W	50.401	17	2,129,022.7636	639,193.8598
17	18	N 57°48'09.22" W	50.133	18	2,129,049.4763	639,151.4365
18	19	N 14°26'38.56" E	34.061	19	2,129,082.4608	639,159.9325
19	20	N 15°12'45.06" E	33.121	20	2,129,114.4216	639,168.6235
20	21	N 14°16'05.66" E	29.754	21	2,129,143.2576	639,175.9567
21	22	N 15°42'07.48" E	19.928	22	2,129,162.4420	639,181.3499
22	23	N 13°15'23.57" E	6.712	23	2,129,168.9754	639,182.8891
23	24	N 14°48'32.88" E	21.844	24	2,129,190.0935	639,188.4724
24	25	N 13°45'05.58" E	19.719	25	2,129,209.2469	639,193.1597
25	26	N 08°42'10.02" E	26.050	26	2,129,234.9973	639,197.1014
26	27	N 06°35'21.19" E	21.020	27	2,129,255.8784	639,199.5134
27	28	N 10°12'35.90" E	17.122	28	2,129,272.7296	639,202.5485
28	29	N 15°55'12.64" E	20.487	29	2,129,292.4311	639,208.1681
29	30	N 15°05'09.69" E	7.313	30	2,129,299.4919	639,210.0714
30	31	N 16°18'56.36" E	24.257	31	2,129,322.7719	639,216.8859
31	32	N 14°47'42.07" E	6.418	32	2,129,328.9774	639,218.5248
32	33	N 10°53'37.15" E	35.414	33	2,129,363.7536	639,225.2177
33	1	N 08°12'50.64" W	303.144	1	2,129,277.5413	639,515.8441
<b>SUPERFICIE = 108,029.08m<sup>2</sup></b>						

El predio se comunica al resto de la ciudad por medio de la avenida Maestra Griselda Álvarez Ponce de León.

El presente estudio acata lo señalado en el Dictamen de vocación de suelo 02-DGDUE-VS-011/2014 expedido el 18 de agosto del 2014, lo anterior al momento de proponer 211 lotes totalmente urbanizados para uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), 80 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), 5 áreas de cesión para destinos (EV), 2 áreas de Equipamiento Institucional (EI) y 1 área para infraestructura (IN).



RELACION GENERAL DE ÁREAS

Zona	Total de Lotes		
	No.	Superficie	%
H4-U	211	39,639.18	36.69
MD-3	80	15,244.32	14.11
EI	2	2,981.69	2.76
EV	5	8,144.60	7.54
IN	1	400.00	0.37
VIALIDAD		39,279.89	36.36
ZONA FEDERAL		2,339.40	2.17
<b>TOTAL</b>	<b>299</b>	<b>108,029.08</b>	<b>100</b>

En lo que respecta a este apartado para el caso de los lotes H4-U y los lotes con uso MD-3, según el art. 141 fracción V, y 139 fracción VI, respectivamente, del Reglamento de zonificación municipal, se calcularon a razón del 20% del área vendible correspondiente.

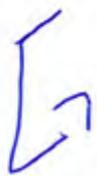
Es importante mencionar que resultado del cálculo del área de cesión requerida, se obtuvo un superávit de 149.59 m<sup>2</sup>.

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Zona	No.	Superficie	Total de Lotes	
			Req. Cesión	Sup. a ceder
MD-3	80	15,244.32	20%	3,048.86
H4-U	211	39,639.18	20%	7,927.84
<b>TOTAL</b>	<b>291</b>	<b>54,883.50</b>		<b>10,976.70</b>
<b>SUPERFICIE DE CESIÓN EN PROYECTO</b>				<b>11,126.29</b>
<b>DIFERENCIA (SUPERAVIT)</b>				<b>149.59</b>

CUARTO.- Que el proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "SECCIÓN 39 SNTE" tiene como objetivos específicos entre otros, los que se detallan:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de 108,029.08m<sup>2</sup> de la totalidad del área reserva urbana de la ciudad de Colima, destinada la mayor parte para un fraccionamiento habitacional de densidad alta.
- Dotar de 299 lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión, en una zona de alta densidad.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- 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.
- Dar continuidad a los proyectos autorizados aledaños.





**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 "**SECCIÓN 39 SNTE**", elaborado por el **ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS**, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, 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, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano M.N.U. **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 **COMITÉ EJECUTIVO DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN, SECCIÓN 39 SNTE**, a través del Secretario General **PROF. HERIBERTO VALLADARES OCHOA**.

**SEXTO.-** Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día viernes 20 de julio de 2018, efectuaron el análisis de las documentales presentadas por la Dirección, otorgando la factibilidad del proyecto "**SECCIÓN 39 SNTE**".

**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 "**SECCIÓN 39 SNTE**", que promueve el **COMITÉ EJECUTIVO DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN, SECCIÓN 39 SNTE**, a través del Secretario General **PROF. HERIBERTO VALLADARES 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 nororiente de la Ciudad de Colima, y que tiene un área de aplicación de **108,029.08 m<sup>2</sup>**, 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 denominado "**SECCIÓN 39 SNTE**", así mismo proceda a su inscripción en el Instituto





**MEMORANDUM N° S-591/2018**

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal Interino, Dr. Luis Bernardo Raigosa Serrano, remito a usted el Memorandum N° DGDS-20/2018, suscrito por el **Arq. Julio Ernesto Mendoza Sánchez, Director General de Desarrollo Sustentable**, mediante el cual envía el **Dictamen Técnico** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO SECCION 39 SNT.**

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., 4 de mayo de 2018.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**



H. A. **ING FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**  
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO  
DE COLIMA  
NORMA  
07 MAYO 2018  
**RECIBIDO**  
OFICINA REGIDORES

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**



AYUNTAMIENTO DE  
**COLIMA**

DIRECCIÓN GENERAL DE  
**DESARROLLO SUSTENTABLE**  
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3883

**Memorándum.- DGDS-20/2018.-**  
Colima Col. 03 de mayo de 2018.

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

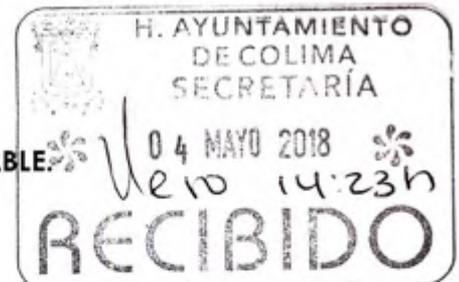
Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TÉCNICO** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SECCIÓN 39 SNTE** ubicado al nor-oriente de la Ciudad de Colima, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente,  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE



ARG. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE



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



## DICTAMEN TÉCNICO

### PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SECCIÓN 39 SNTÉ

De acuerdo a la solicitud que hace el Desarrollador COMITÉ EJECUTIVO DEL SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN, SECCIÓN 39 COLIMA, 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 al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SECCIÓN 39 SNTÉ**, ubicado al nor-orienté de la Ciudad de Colima, 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 alineamientos establecidos por los artículos 275, 276, 277 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 03 de mayo del 2018.

Atentamente.



**ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.**  
Director General de Desarrollo Sustentable.