



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 por instrucciones del C. Presidente Municipal, recibimos memorándum N° **S-1113/2018**, suscrito por el C. Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el Oficio N° **DGDS-DDU-124/2018**, signado por el **ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ**, Director de Desarrollo Sustentable, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, del dictamen de **FACTIBILIDAD** del uso de suelo para la **CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE CULTO** en el predio urbano ubicado al norte de la ciudad de Colima, registrado con domicilio en **AVENIDA MIGUEL DE LA MADRID HURTADO S/N, COLONIA PRIMAVERA HILLS**, con clave catastral número **02-01-06-343-051-000** y superficie de **4,600.00 M²**.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima en su Cuadro 3. De "**CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS**" dentro del Equipamiento Urbano y a su vez del Equipamiento Urbano de Barrio se encuentran señaladas las áreas de Educación, Cultura, Salud, Asistencia Pública, Recreación, Deporte, Servicios Urbanos y Culto; dentro de estas clasificaciones, lo que corresponde a Culto, se consideran **FACTIBLES** los Centros de Culto y los Seminarios y Conventos.



TERCERO.- Que el lote urbano con clave catastral **02-01-06-343-051-000** del fraccionamiento Primavera Hills, cuenta con una Clasificación de Usos y Destinos con clave de tipo **COMERCIAL Y SERVICIOS REGIONALES** con vocación para industria de mayor impacto, la cual es compatible con el desarrollo de un **CENTRO DE CULTO**, puesto que ninguno de los comercios que potencialmente se pondrían, representaría riesgo para los centros de concentración masiva de personas, el cual sería el caso.

CUARTO.- Que conforme al proyecto de determinación de **FACTIBILIDAD** de uso de suelo para la **CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE CULTO** en el predio con clave catastral **02-01-06-343-051-000** del fraccionamiento Primavera Hills, se desprenden los antecedentes siguientes, anexando las documentales a continuación descritas con la intención de acreditar el interés jurídico en el presente asunto:

Mediante la Escritura Pública Número **17,569** (Diecisiete Mil Quinientos Sesenta y Nueve) de fecha del 17 de noviembre de 2004, expedida por el Lic. Manuel Díaz Salazar, titular de la notaria Pública número 134 de la ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, se hace constar un Poder General para Actos de Dominio, Limitado en su ejercicio, otorgado por **ALEJANDRA ECHAVARRIA SÁNCHEZ**, en favor de **ANTONIO SALAZAR GONZÁLEZ**, única y exclusivamente respecto de una superficie de **26,075 M²** (veintiséis mil setenta y cinco metros cuadrados) que se desprenden de una fracción de las tres en que se dividió el lote de terreno rústico conocido con el nombre de "La Primavera", misma que es fracción del lote número 5 (cinco) del predio "Santa Gertrudis" ubicado en la municipalidad de Colima, Colima, con una superficie actual de **101,071.15 M²** (ciento un mil setenta y un metros quince decímetros cuadrados).

El predio tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: En línea quebrada empezando con dirección del poniente hacia el oriente en 8 (ocho) tramos de 88.18 m (ochenta y ocho metros dieciocho centímetros), 46.35 m (cuarenta y seis metros treinta y cinco centímetros), 18.54 (dieciocho metros cincuenta y cuatro centímetros), 42.14 m (cuarenta y dos metros catorce centímetros), 13.17 m (trece metros diecisiete centímetros), 105.46 m (ciento cinco metros cuarenta y seis centímetros), 40.69 m (cuarenta metros sesenta y nueve centímetros) y 74.70 (setenta y cuatro metros setenta centímetros) lindando con propiedad de Manuel Gómez Huerta;



Al Sureste: En línea quebrada comenzando del Poniente hacia el oriente, en 7 (siete) tramos de 171.77 m (ciento setenta y un metros setenta y siete centímetros), 200.19 m (doscientos metros diecinueve centímetros), 7.52 m (siete metros cincuenta y dos centímetros), 49.42 m (cuarenta y nueve metro cuarenta y dos centímetros), 65.52 m (sesenta y cinco metros cincuenta y dos centímetros), 42.81 m (cuarenta y dos metros ochenta y un centímetros), 2.69 m (dos metros sesenta y nueve centímetros), lindando los dos primeros tramos con propiedad del señor José Antonio Salazar González y los restantes cinco tramos con el Ejido definitivo de Villa de Álvarez;

Al Noreste: En 397.45 m (trescientos noventa y siete metros cuarenta y cinco centímetros), con propiedad del señor Elías Zamora Vega; y

Al Suroeste: En línea quebrada comenzando de Norte a Sur, en (4) cuatro tramos de 136.72 m (ciento treinta y seis metros setenta y dos centímetros), 156.37 m (ciento cincuenta y seis metros treinta y siete centímetros), 121.32 m (ciento veintiún metros treinta y dos centímetros), 65.62 m (sesenta y cinco metros sesenta y dos centímetros), lindando con propiedad del señor Guillermo Brun Ramos y Eduardo Brun Solórzano.



QUINTO.- Que el Promovente **C. Héctor Fernando Sánchez Rivera**, en su carácter de propietario, solicita mediante el recurso de reconsideración el trámite correspondiente a la aprobación de la **FACTIBILIDAD DE USO DEL LOTE URBANO CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-343-051-000 DEL FRACCIONAMIENTO PRIMAVERA HILLS**, anexando las anuencias de propietarios colindantes, los **CC. SR. ANTONIO SALAZAR GONZÁLEZ** propietario del predio 02-01-06-343-023-000; **SR. ROBERTO DE LIRA FUENTES**, propietario del predio 02-01-06-343-52-000; **SR. ELÍAS MECADO BAZBAZ**, representante legal del propietario del predio donde se localiza el centro Comercial "ZENTRALIA"; y sus respectivas copias de identificación.

SEXTO.- Que el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, prevé el Recurso de Reconsideración para situaciones como estas, donde no contravenga disposiciones del presente cuerpo legal y mediante la presentación de anuencias de vecinos colindantes y sus respectivas identificaciones oficiales poder otorgar la **FACTIBILIDAD** del uso de suelo solicitado.



SEPTIMO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de la Factibilidad de Uso del lote urbano con clave catastral **02-01-06-434-051-000** del **Fraccionamiento Primavera Hills** para la Construcción de un Centro de Culto, se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. Lo anterior, se robustece con el Oficio Técnico de Factibilidad de fecha 16 de mayo de 2018, suscrito por el ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ, Director General de Desarrollo Sustentable, en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Sustentable, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad del proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO**.

OCTAVO.- Que en reunión celebrada por los integrantes de la Comisión que dictamina, el día 06 de septiembre del 2018, 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 Compatibilidad de Uso del lote urbano con clave catastral **02-01-06-343-051-000** del **Fraccionamiento Primavera Hills** para la Construcción de un Centro de Culto.



NOVENO.- Que es facultad del Ayuntamiento, ejercida por conducto del Cabildo, 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 compatibilidad de Uso del lote urbano con clave catastral **02-01-06-343-051-000** del **Fraccionamiento Primavera Hills** para construir un Centro de Culto.



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 el Dictamen que contiene la Factibilidad de Uso del lote urbano con clave catastral **02-01-06-343-051-000** del **Fraccionamiento Primavera Hills** para la Construcción de un Centro de Culto, que promueve el **C. Héctor Fernando Sánchez Rivera**, en su carácter de propietario, puesto que satisface los requisitos que al efecto establece el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

SEGUNDO.- Para la obtención de la licencia de Construcción, el propietario del predio descrito en el párrafo anterior, deberá apegarse al procedimiento, conforme a la normatividad Municipal y demás legislación aplicable en la materia.

TERCERO.- Notifíquesele a la Dirección General de Desarrollo Sustentable, lo aquí aprobado para que continúen con los trámites correspondientes.

Dado en el Salón de Cabildo en la ciudad de Colima, Col., a los 11 once días del mes de septiembre del 2018.

Atentamente
LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ
Regidor Presidente

LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario

LIC. INGRID A. VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria



LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ,
Regidor Presidente de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Vivienda Mpal.
P r e s e n t e

En atención al Oficio Núm.-02-R-GSA-OF-63/2018, emitido por la Comisión Edilicia que preside, en el cual solicita a que esta Dirección General remita el expediente completo concerniente al Oficio No. DGDS-124/2018 emitido por esta Dependencia el 16 de mayo del 2018, lo anterior para su consideración y, en su caso, posterior aprobación por Cabildo, remito a usted copia simple del oficio descrito y de los anexos que lo integran.

Sin otro en particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE



ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.

DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Archivo.



Oficio No. DGDS-124/2018
Colima, Col., a 16 de mayo de 2018.

C. HÉCTOR FERNANDO SÁNCHEZ RIVERA.
PRESENTE

En atención a su solicitud de reconsideración para la CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE CULTO en el predio urbano ubicado al norte de la ciudad de Colima, registrado con domicilio en AVENIDA MIGUEL DE LA MADRID HURTADO S/N, COLONIA PRIMAVERA HILLS; clave 02-01-06-343-051-000 y superficie de 4,600.00 m², de acuerdo al padrón catastral de este Municipio y en seguimiento al Oficio No. DGDS-067/2018, emitido por esta Dependencia el pasado 26 de marzo del 2018, al haber presentado la anuencia de los propietarios de las fincas o predios inmediatos, para dar cumplimiento a lo establecido el Cuarto Transitorio del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima vigente, este H. Ayuntamiento a través de la Dirección General de Desarrollo Sustentable determina FACTIBLE el uso de CENTRO DE CULTO en el predio antes descrito.

Este oficio no sustituye el Dictamen de Vocación de Suelo.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente
EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE



ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIR. GRAL. DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

*Recibido
Ana J. Gómez A.
16/05/2018*

C.c.p. M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor.- Directora de Desarrollo Urbano.-Para conocimiento.
Archivo.
VHV/MAGS

Alc. Manio

Para atención

ciudad

14 mayo. 18

Colima, Col. A 13 Mayo de 2018

Asunto: Recurso de Reconsideración de Uso de Suelo

ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.

DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

P R E S E N T E.

Por medio de la presente me permito dar seguimiento al oficio **DGDS:067/2018** de fecha 26 de marzo 2018 donde se solicita contar con la anuencia de propietarios colindante del predio urbano ubicado al norte de la ciudad de Colima identificado con el domicilio en **AV. MIGUEL DE LA MADRID HURTIDO S/N. COLONIA PRIMAVERAS HILLS**; clave **02-01-06-343-051-000** y superficie de 4,600 m², con el fin de obtener la respuesta aprobatoria para la autorización de la construcción de un **CENTRO DE CULTO** en dicho predio.

Anexo:

Anuencia del Sr. ANTONIO SALAZAR GONZALEZ propietario del predio 02-01-06-343-023-000.

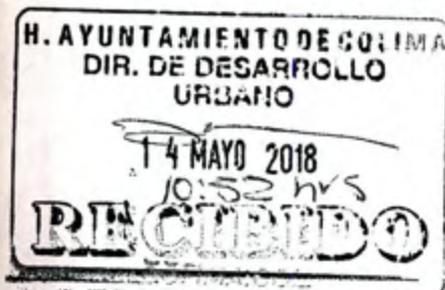
Anuencia del Sr. ROBERTO DE LIRA FUENTES propietario del predio 02-01-06-343-052-000.

Anuencia del Sr. ELIAS MECADO BAZBAZ representante legal del propietario del predio donde se localiza el centro Comercial "ZENTRALIA".

Copias de identificación Oficial de propietarios.

Sin más por el momento me despido agradeciendo sus atenciones.

A tentamente.


HECTOR FERNANDO SANCHEZ RIVERA.
 PROPIETARIO.


RECIBI
 JUNTA
 14. Mayo. 18

Colima, Col. A 27 Marzo de 2018

Asunto: Recurso de Reconsideración de Uso de Suelo

ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.
P R E S E N T E.

Por medio de la presente me dirijo a usted para la **RECONSIDERACION** de uso de suelo para el predio urbano ubicado al norte de la ciudad de Colima identificado con el domicilio en **AV. MIGUEL DE LA MADRID HURTIDO S/N. COLONIA PRIMAVERAS HILLS**; clave **02-01-06-343-051-000** y superficie de 4,600 m², con uso actual de Zona Comercial y de Servicios Regionales (CR). En virtud de la respuesta del oficio DGDS: 067/2018 con repuesta de **INCOMPATIBILIDAD** de uso de suelo por la construcción del **CENTRO DE CULTO** que se pretende realizar, recorro a este recurso de **RECONSIDERACION** para su aprobación una vez que se cuenta con mi **ANUENCIA** al no tener inconveniente con mi predio marcado con la clave 02-01-06-343-023-000

El predio colinda hacia el sur con Avenida Ignacio Sandoval

Anexo:
Copias de identificación Oficial.

Sin más por el momento me despido agradeciendo sus atenciones.

Atentamente.

PROPIETARIO.

ANTONIO SALAZAR GONZALEZ

APDIBRADO LEGAL DE LA C. ALEJANDRA ECHAVARRIA
SÁNCHEZ, PROPIETARIA DEL PREDIO

Colima, Col. A 27 Marzo de 2018
Asunto: Recurso de Reconsideración de Uso de Suelo

ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.
P R E S E N T E.

Por medio de la presente me dirijo a usted para la **RECONSIDERACION** de uso de suelo para el predio urbano ubicado al norte de la ciudad de Colima identificado con el domicilio en **AV. MIGUEL DE LA MADRID HURTIDO S/N. COLONIA PRIMAVERAS HILLS**; clave **02-01-06-343-051-000** y superficie de 4,600 m2, con uso actual de Zona Comercial y de Servicios Regionales **(CR)**.

En virtud de la respuesta del oficio DGDS: 067/2018 con repuesta de **INCOMPATIBILIDAD** de uso de suelo por la construcción del **CENTRO DE CULTO** que se pretende realizar, recorro a este recurso de **RECONSIDERACION** para su aprobación una vez que se cuenta con mi **ANUENCIA** al no tener inconveniente con mi predio marcado con la clave 02-01-06-343-052-000

El predio colinda hacia el poniente con Avenida y libramiento Miguel de la Madrid Hurtado.

Anexo:
Copias de identificación Oficial.

Sin más por el momento me despido agradeciendo sus atenciones.

A t e n t a m e n t e.

ROBERTO DE LIRA FUENTES
PROPIETARIO.



Colima, Colima, a 09 de Mayo de 2018.

Ref.: Manifestación de conformidad

**A QUIEN CORRESPONDA,
PRESENTE:**

Yo, el Sr. Elías Mercado Bazbaz, en mi carácter de representante legal del Fideicomiso de Administración 654/2005, propietario del predio ubicado en Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, Número 301, Colonia Valle Dorado, Municipio de Colima, Estado de Colima, C.P. 28018, en el cual se localiza el Centro Comercial denominado "Zentralia Colima, hago de su saber lo siguiente:

Tengo conocimiento que se tiene la intención de llevar a cabo una construcción sobre el Predio ubicado en **AV. MIGUEL DE LA MADRID HURTADO S/N. COLONIA PRIMAVERA HILLS, MUNICIPIO DE COLIMA, ESTADO DE COLIMA**, en la cual se pretende realizar o construir un **Centro de Culto o Religioso**; predio que se encuentra frente al tercer anillo periférico, y cuenta con clave catastral **02-01-06-343-051-000**.

De lo anterior, manifiesto no tener inconveniente, conflicto o contradicción en el sentido de que se construya el citado Centro Religioso o de Culto, siempre y cuando la construcción y/o su desarrollo no contravenga a nuestros intereses, dañe o perjudique en cualquier modo a las actividades, instalaciones y/o predio en el que se encuentra el mencionado Centro Comercial denominado "Zentralia Colima".

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo y quedo a espera de noticias suyas.

Atentamente
Fideicomiso de Administración 654/2005
mediante su representante legal



Sr. Elías Mercado Bazbaz

