



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 **M.C.S. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, recibimos memorándum No. **S-1102/2018** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-152/2018**, signado por la **ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR** en su carácter de Directora de Desarrollo Urbano, en el que pone a consideración del H. Cabildo, La Modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**PRIMAVERA HILLS**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por el **C. Ernesto Fernando Echavarría Salazar**, Propietario, por medio del **Sr. José Antonio Salazar González**, Apoderado Legal y Promotor, 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.- Que de acuerdo al estudio de factibilidad para la Modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**PRIMAVERA HILLS**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por el **C. Ernesto Fernando Echavarría Salazar**, Propietario, por medio del **Sr. José Antonio Salazar González**, Apoderado Legal y Promotor, a través del **Arq. Juan Antonio Calderón Mafud**, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número **PU-13-02-RF**, a manera de preámbulo manifestó El 18 de noviembre de 1987, mediante escritura pública No. 4,396 de la Notaría No. 1 de Colima, la entonces menor Alejandra Echavarría Sánchez, adquiere del Sr. Manuel Gómez Valles, una fracción del predio "La Primavera", de 34-26-45.96 hectáreas. Dicha operación quedó registrada en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real No. 038317 el 19 de febrero de 1998.



De ese predio se fueron separando fracciones hasta llegar a una superficie de 10-25-90.09 hectáreas.

Después de la apertura del tercer anillo periférico (ahora Paseo Miguel de La Madrid Hurtado) y de la aprobación, publicación e instrumentación del Programa Parcial de Urbanización "Centro Comercial", el predio quedó físicamente dividido en fracciones menores (descritas como fracciones 3a, 3b, 3c, 3d y 4 en el Programa Parcial original) que suman 61,231.92 m², lo cual quedó consignado en la escritura pública 6,675 del 15 de noviembre de 2005 en la Notaría Pública Número 13; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios real números 202926-1 y 202927-1 el 26 de noviembre de 2005.

Por otra parte, el 14 de julio de 1998, mediante escritura pública No. 1,594 emitida por la Notaría No. 13 de esta Demarcación, el Sr. Elías Zamora Vega, adquiere una fracción del predio de la Menor Alejandra Echavarría Sánchez, con una superficie de 14-69-61 hectáreas. Esta operación quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real No. 128886 el 28 de octubre de 1998. Posteriormente cede el 80% del predio en partes iguales a Elías Zamora Verduzco, Elba Cecilia Vega Ochoa, Salvador Zamora Vizcaíno y Petra Verduzco Contreras.

Después de la apertura del tercer anillo periférico (ahora Paseo Miguel de La Madrid Hurtado) y de la aprobación, publicación e instrumentación del Programa Parcial de Urbanización "Centro Comercial" el predio quedó físicamente dividido en las fracciones 2a y 2b del Programa Parcial original, que juntas suman 37,498.84 m², dichos movimientos quedaron consignados en la escritura pública 6,675 del 15 de noviembre de 2005 en la Notaría Pública Número 13, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con folio real número 202926-1 y 202927-1 el 26 de noviembre de 2005.

Adicionalmente, el 06 de febrero de 1995, mediante escritura pública no. 1,382 de la Notaría Pública No. 14 de Colima, el Sr. Ernesto Fernando Echavarría Salazar, adquiere de la sucesión del Sr. Alberto Carlos Ochoa Águila, representada por su albacea definitiva, la Sra. Alicia Lelila Manzur Novela de Ochoa, una fracción del predio "El Volantín", de 29-87-50 hectáreas. Dicha operación quedó registrada en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real No. 096052 el 02 de junio de 1995. Después de la apertura del tercer anillo periférico (ahora Paseo Miguel de La Madrid Hurtado) y de la aprobación, publicación e instrumentación de los Programas Parciales de Urbanización "Puerta del Sol" y "Los Olivos", el resto



corresponde a una fracción (fracción 1 del Programa Parcial original) de 97,422.41 m².

Así pues, las fracciones restantes de los predios antes descritos integran el Programa Parcial de Urbanización denominado "Primavera Hills", aprobado por el H. Cabildo en la Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de julio de 2009 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 5 de septiembre del 2009.

La fracción objeto de la presente modificación es la identificada como "fracción 1", propiedad del Sr. Ernesto Fernando Echavarría Salazar; registrada con clave 02-99-91-127-390-000, de conformidad al padrón catastral del Municipio de Colima y superficie escriturada de 97,422.41 m², de acuerdo a la escritura pública no. 1,382.

Esta fracción se ubica al norte de la Ciudad de Colima, sobre el boulevard Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, considerando el cruce de la Vía Principal VP-3, denominada Avenida Constitución.

TERCERO.- Después de exponer los antecedentes que dieron origen a lo que hoy es nuestro polígono de aplicación para esta modificación se explica el objeto de la misma; En estricto apego a la legislación vigente y a los procedimientos administrativos que de ella emanan, el Sr. José Antonio Salazar González en su carácter de apoderado legal del predio registrado con clave catastral 02-99-91-127-390-000 (identificado como Fracción "1" en el Programa autorizado), propiedad de Ernesto Fernando Echavarría Salazar, somete a consideración del H. Ayuntamiento de Colima, la modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Primavera Hills", con el objeto de adaptar el proyecto a una nueva propuesta, la cual consiste en garantizar la permanencia del arbolado existente, paralelo al arroyo Santa Gertrudis, modificando el trazo de la vialidad identificada como calle local CL-2, denominada Río Danubio. Así mismo, los intereses comerciales y de inversión de generar vivienda vertical y consolidar la zona comercial a través de los corredores ubicados en la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) y Comercio y de Servicios Regional (CR); sobre la Vía Principal VP-3 y el la Vía de Acceso Restringid (VAC-1), denominadas Avenida Constitución y Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, respectivamente. Para lo cual se consideró su reasignación catastral.



Se pretende modificar la propuesta de lotificación en las manzanas 110 y 111, integradas por un total de 14 lotes, de los cuales son 3 lotes con uso Comercio y de Servicios regional (CR); 6 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2); 4 lotes con uso Habitacional Vertical Densidad Baja (H2-V) y 1 lote de área de cesión para Espacios Verdes Abiertos (EV).



A continuación se describe la lotificación actual y la modificación en las siguientes tablas, donde se visualiza también la versión de acuerdo al programa parcial publicado en el periódico oficial el 05 de septiembre del 2009.

SITUACIÓN PUBLICADA			
MANZANA	LOT E	USO/ DESTIN O	SUPERFI CIE M2
02-01-22- 110	1	MD-2	498.09
	2	MD-2	582.00
	3	MD-2	375.00
	4	MD-2	375.00
	5	MD-2	375.00
	6	MD-2	375.00
	7	MD-2	375.00
	8	MD-2	375.00
	9	MD-2	375.00
	10	MD-2	505.54
	11	MD-2	432.00
	12	MD-2	410.19
	13	MD-2	410.19
	14	MD-2	465.54
	15	CR	744.02
	16	CR	599.74
	17	CR	599.54
	18	CR	658.00
	19	CR	923.58
	20	CR	870.81
	21	EV	5,078.46
	22	H2-H	10,181.1 7
	23	H2-H	10,295.6 0
SUPERFICIE TOTAL DE MANZANA			35,879.4 7

MODIFICACIÓN			
MANZANA	LOT E	USO/ DESTIN O	SUPERFI CIE M2
02-01-22- 110	1	MD-2	1,004.56
	2	MD-2	1,003.68
	3	MD-2	1,003.50
	4	MD-2	999.56
	5	MD-2	2,702.60
	6	H2-V	1,635.00
	7	H2-V	1,600.00
	8	H2-V	1,600.00
	9	H2-V	1,239.29
SUPERFICIE TOTAL DE MANZANA			12,788.1 9





SITUACIÓN PUBLICADA			
MANZANA	LOT E	USO/ DESTIN O	SUPERFI CIE M2
02-01-22-111	1	EV	5,564.21

MODIFICACION			
MANZANA	LOT E	USO/ DESTIN O	SUPERFI CIE M2
02-01-22-111	1	10,223.06	EV
	2	7,734.42	CR
	3	465.53	MD-2
	4	733.95	CR
	5	10,746.34	CR
SUPERFICIE TOTAL DE MANZANA			12,788.19

En el caso de la manzana identificada con clave 02-01-13-053, no se realizaron modificaciones y a continuación se describe:

SITUACIÓN PUBLICADA			
MANZANA	LOT E	USO/ DESTIN O	SUPERFI CIE M2
02-01-13-053	001	CR	38,924.46

CUARTO.- Referente al área de cesión y de conformidad con el artículo 142 fracciones IV, VI y VIII, respectivamente del Reglamento de Zonificación municipal de Colima, el área de cesión que deben garantizar las zonas habitacionales H2-V, comprenderán el 20% de la superficie vendible; para las zonas de uso Mixto el porcentaje comprenderá el 20% del área vendible y para las zonas Comerciales y de Servicios Regional CR, deberán ceder el 15% de la superficie vendible.



MODIFICACION			
ZONA	INDICE	NORMA	A CEDER
H2-V (5 LOTES)	6,074.29	20%	1,214.86
CR (13 LOTES)	110,745.01	15%	16,611.75
MD-2 (7 LOTES)	11,554.74	20%	2,310.95
MB-2 (9 LOTES)	19,027.29	20%	3,805.46
TOTAL VENDIBLE	147,401.33	TOTAL REQUERIDA	23,943.02
EI	13,719.97	TOTAL DE CESIÓN OTORGADA	23,943.03
EV	10,223.06		3
SUPERÁVIT			0.01

La superficie requerida para áreas de cesión debe ser de **23,943.02 m²**, mientras que en proyecto se cuenta con **23,943.03 m²**; con lo que se da cumplimiento a los requerimientos normativos.

Definidas las nuevas áreas producto de la Modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**PRIMAVERA HILLS**"

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
	Superficie M ²	%	Superficie M ²	%
SUPERFICIE VENDIBLE	145,734.24	74.3	147,401.33	75.1
SUPERFICIE DE CESIÓN	19,284.18	9.8	23,943.03	12.2
SUPERFICIE DE VIALIDAD	18,572.18	9.5	12,246.24	6.2
ZONA FEDERAL	5,855.10	3.0	5,855.10	3.0
INFRAESTRUCTURA	6,707.47	3.4	6,707.47	3.4
SUPERFICIE TOTAL DE POLÍGONO	196,153.17	100	196,153.17	100

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio de la modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de



Urbanización del Fraccionamiento denominado **"PRIMAVERA HILLS"** se puede advertir lo siguiente:

1. Se incrementa la superficie vendible en **1,667.09m²**, para pasar de **145,734.24m²** a **147,401.33m²**. Así mismo, las áreas que la integran se modifican de la siguiente forma:
 - a) Se incrementa en **14,819.02m²** la superficie destinada a lotes con uso de Comercio y de Servicios Regional (CR), de **95,925.99m²** a **110,745.01 m²** y se reduce en número de lotes de **6 a 3**;
 - b) Se incrementa en **1,250.87 m²** la superficie destinada a lotes con uso Corredor Urbano mixto intensidad media (MD-2) y se reduce el número de lotes de **16 a 13**;
 - c) Se eliminan los lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja (H2-H);
 - d) Se crean **4** lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja (H2-V) con superficie de **6,074.29 m²**.
2. Considerando las superficies correctas de cesión y de vialidad, se modifica la superficie de área de cesión de **24,350.55 m²** a **23,943.03 m²** y se reduce el área de vialidad en razón de **1,247.48 m²** y pasar de **13,493.72 m²** a **12,246.24 m²**;
3. Se modifica el trazo de la calle local CL-2, denominada Río Danubio, que anteriormente se proponía de sur a norte, paralelo al arroyo, pero sin tomar en cuenta la totalidad de arbolado existente. Con el nuevo trazo, el arbolado se respeta y la superficie de vialidad;
4. No se modifican los objetivos generales y específicos;
5. No se modifica el área de aplicación del programa parcial de urbanización;
6. No se modifica el área de la zona federal;
7. No se modifica el área destinada para infraestructura;
8. No se modifica la lotificación y zonificación de las fracciones de los predios identificadas como fracción 3a; fracción 3b; fracción 3c y fracción 4, y las identificadas como 2a y 2b;
9. No se modifican los criterios de ingeniería y configuración urbana;
10. No se modifican las acciones urbanas.



SEXTO.- Que atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio para la modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"PRIMAVERA HILLS"**, se concluye que no se afecta la Estructura Urbana y la Zonificación de los



instrumentos de planeación que le dieron origen., por lo que 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 29 de agosto de 2018, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano, M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, 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 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 la Modificación de la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización "**PRIMAVERA HILLS**", que promueve el **SR. JOSÉ ANTONIO SALAZAR GONZÁLEZ, Apoderado Legal y Promotor del C. Ernesto Fernando Echavarría Salazar, Propietario**, a través del M. **Arq. Juan Antonio Calderón Mafud**, Perito y Consultor Urbano, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, 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 **97,422.41 m²**, con los usos y destinos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO y CUARTO** 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" de la Modificación a la fracción 1 del Programa Parcial de Urbanización "**PRIMAVERA**

(Handwritten blue scribbles)



HILLS", 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 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 26 veintiséis días del mes de septiembre del 2018.

Atentamente
LA COMISION DE DESARRLLO URBANO Y VIVIENDA

LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ
Regidor Presidente

LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
Regidor Secretario

LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ
Regidora Secretaria



SECRETARIA
G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3830



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

MEMORANDUM N° 5-1102/2018

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 Memorándum N° DGDS-DDU-152/2018, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor**, mediante el cual envía el **Dictamen Técnico** que contiene la **SEGUNDA MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "PRIMAVERA HILLS"**.

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., 04 de septiembre de 2018.
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*lore



**UNIDOS
POR COLIMA**
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

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

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



**Memorándum.- DGDS-DDU-152/2018.-
Colima Col. 29 de Agosto 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 la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PRIMAVERA HILLS"**, 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.

DESARROLLO URBANO





**UNIDOS
POR COLIMA**
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2019

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



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

DICTAMEN TÉCNICO

SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PRIMAVERA HILLS"

De acuerdo a la solicitud que hace el Representante Legal propietario Juan Gabriel Sandoval Chávez., a través del M.C. Arq. Xavier Álvarez Gutiérrez, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-02-RF, para el trámite correspondiente la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PRIMAVERA HILLS"**, 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., 29 de Agosto del 2018.
Atentamente.

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.

Directora de Desarrollo Urbano
DESARROLLO URBANO