



**HONORABLE CABILDO**

Presente.-

Los CC. Municipales integrantes de la **Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda**, que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política del Estado de Colima; 42, 45, fracción II, incisos b), d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII, 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, IV y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que por instrucciones del **C. M.C.S. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Presidente Municipal, recibimos memorándum N° **S-1305/2018**, de fecha 01 de octubre de 2018, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el **oficio para la Modificación del uso del predio con clave catastral 02-99-97-070-069-003, que se promueve, para cambiar a un uso de Comercio y de Servicios Regional.**

**SEGUNDO.-** Que, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de mayo de 1994 señala en su artículo 76 que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados; así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Además en su diverso número 10 y 14 señala lo siguiente:

**ARTÍCULO 10.-** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 14.-** Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.



En lo que respecta a las atribuciones del H. Ayuntamiento para regular su desarrollo urbano, la legislación menciona lo siguiente:

**ARTÍCULO 21.-** Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

**ARTÍCULO 65.-** La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 113.-** A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XII. Las reservas para la expansión de los centros de población, y

Mientras que la facultad de iniciar la labor administrativa para modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población recae entre otros en los ciudadanos.

**ARTÍCULO 77.-** La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

.....VIII. Los ciudadanos del Estado.



Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Colima es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la modificación de la Zonificación, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de planeación del desarrollo urbano vigente y en consecuencia la estrategia de crecimiento de dicho centro de población.

**TERCERO.-** Atendiendo a la solicitud que nos ocupa y con lo anteriormente fundamentado el área de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima se ubica fuera del polígono delimitado por el mismo, dentro de la delimitación marcada para el Municipio de Colima, pidiendo modificar específicamente el predio rústico identificados con la clave catastral 02-99-97-070-069-003, denominado "LOS MEZCALES", ubicado con frente a la autopista Colima-Manzanillo, con una superficie de 10-00-00 has.

Por lo que nos lleva a concluir que es una **MODIFICACIÓN DEL USO DE UN PREDIO RÚSTICO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-97-070-069-003, Y DARLE UN USO DE COMERCIO REGIONAL.**

**CUARTO.-** Que el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima tiene como objetivos específicos en cuanto a la planeación urbana los siguientes:

- Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales respectivas y proponiendo la asignación de usos y destinos más acorde con su potencial de desarrollo.
- Permitir la mezcla de usos que facilite la ubicación de espacios de trabajo dentro o lo más próximos a las zonas de habitación.
- Identificar las áreas sujetas a la ejecución de programas parciales de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- Identificar las áreas sujetas a la especial conservación del patrimonio natural.

**QUINTO.-** De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el promovente **C ROBERTO FERNANDEZ SILVA**, en su carácter de Representante General de la sociedad denominada "**PROMOTORA DE COMERCIO Y NEGOCIOS ADARVE**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, solicita de este H. Ayuntamiento la **MODIFICACIÓN DEL USO DE UN PREDIO RÚSTICO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-97-070-069-003, Y DARLE UN USO DE COMERCIO REGIONAL.**



Que adjunto, se encuentran las documentales en las que se acreditan la personalidad jurídica, así como los títulos de propiedad correspondiente.

- A) Póliza número 0129 de fecha 02 de julio del 2011, suscrita ante la fe del la Licenciada MÓNICA MARTINEZ BRAMBILA, titular de la Correduría Pública número 28 de esta demarcación, en la que hace constar la CONSTITUCIÓN de la sociedad denominada "PROMOTORA DE COMERCIO Y NEGOCIOS ADARVE," SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; compareciendo para ello los C.C. ROBERTO FERNANDEZ SILVA, JOSÉ RAFAEL RÍOS MARTINEZ y IGNACIO NOVOA LÓPEZ.
- B) Póliza número 0575 de fecha 29 de julio del 2011, suscrita ante la fe del la Licenciada MÓNICA MARTINEZ BRAMBILA, titular de la Correduría Pública número 28 de esta demarcación, en la que hace constar, la comparecencia del C. ROBERTO FERNANDEZ SILVA, en su carácter de delegado especial de la Asamblea General Extraordinaria de socios de la empresa denominada PROMOTORA DE COMERCIO Y NEGOCIOS ADARVE," SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; revocando al en ese entonces Administrador General Único, C. IGNACIO NOVOA LÓPEZ, y nombrando al C. ROBERTO FERNÁNDEZ SILVA.
- C) Escritura número 29,721 de fecha 02 de mayo del 2018, pasada ante la fe del licenciado RAFAEL VERDUZCO ZEPEDA, notario adscrito asociado al LIC. RAFAEL VERDUZCO CURIEL, titular de la notaría número 13 de esta demarcación, compareciendo por una parte la persona moral denominada "GURO 3H", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada en el presente por su apoderada legal, la C. MA GUADALUPE MAGAÑA MORENO; y por otra parte, la persona moral, enominada PROMOTORA DE COMERCIO Y NEGOCIOS ADARVE," SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Gerente General único, el C. ROBERTO FERNANDEZ SILVA. Celebrando contrato de compraventa, el primero con carácter de vendedor, mientras que el segundo con carácter de comprador, sobre el predio rústico denominado "LOS MEZCALES", ubicado frente a la Autopista Colima-Manzanillo, con una superficie de 10-00-00 has y con clave catastral número 02-99-97-070-069-003.

**SEXTO.-** El área de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima se localiza al sur de la Ciudad, sobre la Carretera Colima-Manzanillo.

**SÉPTIMO.-** Que al área, el acceso es exclusivamente por la carretera Colima-Manzanillo, pero se tendrá que garantizar mediante un proyecto autorizado por la autoridad en materia de caminos para un carril de desaceleración que amortigüe el acceso a cualquier proyecto que se pretenda realizar.



**OCTAVO.-** La presente propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, a la Zonificación es la siguiente:

Modificación del uso del predio con clave catastral 02-99-97-070-069-003, que se promueve, para cambiar a un uso de Comercio y de Servicios Regional. Aun que por la Vía de alta capacidad, además de no colindar con zonas habitacionales de ninguna densidad o tipo, y que por la naturaleza del predio y sus circunstancias geográficas es idóneo no solo para Comercios Regionales, si no inclusive Industria de Alto Impacto, se determina factible el uso de suelo de Comercio Regional, posterior a realizar las siguientes acciones:

1. Elaborar el Programa Parcial de Urbanización de conformidad a los artículos 57, 58, 59 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y demás ordenamientos que tengan injerencia en el proyecto.
2. Presentar las factibilidades de los organismos responsables de prestar los servicios públicos.
3. Presentar el estudio de impacto de tránsito estipulado en el Reglamento de Zonificación.
4. Presentar el estudio de Impacto Ambiental y análisis de riesgo.
5. Presentar proyecto aprobado de vialidades y acceso, de las dependencias competentes; y demás requisitos que señala la Legislación aplicable en la materia.

Puesto que al analizar las condiciones actuales del lote que motiva el presente dictamen, se concluye que este no estima ningún problema legal y técnico a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible su modificación de la zonificación con las consideraciones señaladas.

**NOVENO.-** Que, en particular, la propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima es congruente con el Programa Estatal, los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, de acuerdo a los estudios realizados.

**DÉCIMO.-** 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 la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 21, fracciones I, II, VIII y XI, dispone 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, definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del Desarrollo Urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción.



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 factible aprobar **MODIFICACIÓN DEL USO DE UN PREDIO RÚSTICO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-97-070-069-003, Y DARLE UN USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONALES** siempre y cuando sean atendidas las consideraciones señaladas en el considerando octavo del presente 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**" la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Ciudad de Colima, 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.

Dado en el Salón de Cabildo, en la ciudad de Colima, Colima, a los 13 trece días del mes de octubre del año 2018 dos mil dieciocho.

**Atentamente**

**LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ**  
Regidor, Presidente

**LIC. ÓSCAR A. VALDOVINOS**  
**ANGUIANO**  
Regidor, Secretario

**LICDA. INGRID ALINA VILLALPANDO**  
**VÁLDEZ**  
Regidora, Secretaria



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

**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° S-1305/2018**

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**

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

A petición del C. Roberto Fernández Silva, remito a usted la comunicación mediante la cual solicita que el H. Cabildo autorice la Modificación del uso de predio con clave catastral 02-99-97-070-069-003 que se promueve con la finalidad de cambiar a un Uso Comercial y de Servicios Regionales.

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., 01 de octubre de 2018.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**  
SECRETARIA

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

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN**

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA

**PRESENTE**

Por medio del presente solicito de la manera más atenta sea usted el conducto para remitir el oficio de la Modificación del uso del predio con clave catastral **02-99-97-070-069-003**, que se promueve, para cambiar a un uso de Comercial y de Servicios Regionales, esto con la intención de que sea dictaminado y en caso de resultar procedente sea sometido a consideración y aprobación del H. Cabildo.

ATENTAMENTE

Colima, Colima. A fecha de su presentación.

  
**C. ROBERTO FERNANDEZ SILVA**

