

XXII



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. MCS. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Presidente Municipal, recibimos memorándum **S-1303/2018**, 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 el cambio de uso de los lotes urbanos con clave catastral 02-01-05-017-004-000, 02-01-05-017-001-000 y 02-01-01-038-001-00 de H2-U, MD-1 y CC-2 a H2-V, EE y CR respectivamente.**

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 numerales 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 en la zona norte, sobre la zonificación MD1-5 y H2-17, pidiendo modificar **el cambio de uso de los lotes urbanos con clave catastral 02-01-05-017-004-000, 02-01-05-017-001-000 y 02-01-01-038-001-00 de H2-U, MD-1 y CC-2 a H2-V, EE y CR respectivamente.**

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, la promovente **C. XOCHILT YASMINA PINEDA CEJA**, Administradora General de la empresa **FV & OF INMOBILIRIA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** solicita de este H. Ayuntamiento la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima pidiendo modificar **el cambio de uso de los lotes urbanos con clave catastral 02-01-05-017-004-000, 02-01-05-017-001-000 y 02-01-01-038-001-00 de H2-U, MD-1 y CC-2 a H2-V, EE y CR respectivamente.**



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

- A) Documento Público número 84,059, de fecha 13 de agosto del 2015, pasada ante la fe del Licenciado Vidal González Durán Valencia, mediante el cual hace constar la Constitución de la SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE FV & OF INMOBILIARIA, con la comparecencia de las señoras XOCHITL YASMINA PINEDA CEJA y TERESA DEL CARMEN MARTÍNEZ CÁRDENAS. La cual acredita a la primera como Administrador General Única.
- B) Escritura número 26,054 de fecha 15 de diciembre del 2016, suscrita ante la fe del Licenciado Juan José Sevilla Solórzano, titular de la notaría número 2 de esta demarcación, en la que hace constar el contrato de compraventa celebrado entre los señores RAMÓN LEOVIGILDO BARREDA BARRETO y MERCEDES CEDILLO NAKAY, los vendedores, y por la otra parte la empresa denominada FV & OF INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por a señora, XÓCHITL YASMINA PINEDA CEJA, en su carácter de Administradora General, la compradora; donde esta última compra el lote de terreno urbano marcado con el número 1699 de la avenida Constitución, construida sobre el lote urbano resultante de la fusión de los lotes 1, 2 y 3 de la manzana 17, cuarta sección del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa.
- C) Escritura número 26,637 de fecha 21 de diciembre del 2017, suscrita ante la fe del Licenciado Juan José Sevilla Solórzano, titular de la notaría número 2 de esta demarcación, en la que hace constar el contrato de compraventa celebrado entre los señores FERNANDO MORENO PEÑA e HILDA CEBALLOS LLERENAS, los vendedores, y por la otra parte la empresa denominada FV & OF INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por a señora, XÓCHITL YASMINA PINEDA CEJA, en su carácter de Administradora General, la compradora; donde esta última compra el lote de terreno urbano sin número, en obra gris, construida sobre el terreno resultante de la fusión de los lotes número 4, 7 y 8 de la manzana 17 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa, con clave catastral 02-01-05-017-004-000.
- D) Contrato Preparatorio de Promesa de Compra-venta que celebran por una parte la persona moral denominada "MISIONERAS DE LA EUCARISTÍA, ASOCIACIÓN RELIGIOSA" representada por su Directora General, la Señorita Hermana María Rosario Sánchez Sánchez, y por otra parte la Empresa denominada FV & OF INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en ese acto por a señora, XÓCHITL YASMINA PINEDA CEJA, en su carácter de Administradora General, la compradora; respecto al inmueble ubicado en calle Aldama número 232 de esta ciudad con superficie de 5,388.00 metros cuadrados, identificado con clave catastral 02-01-01-038-001-000. Anexando la relación de pagos dando por finiquitada la transacción.

SEXTO.- El área de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima se localiza al norte de la Ciudad, en la zonificación Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD1-5) y en la Habitacional densidad baja (H2-17), que se encuentra sobre Vialidad Principal; y al Centro de la misma en el Comercial y de Servicios Central Intensidad Media (CC-2).

SÉPTIMO.- Que al área a modificar se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal que corresponde a la denominado Avenida Constitución y está próximo a la Vía de Acceso Controlado conocida como el Tercer Anillo Periférico, también es contigua al Corredor comercial y de servicios intensidad baja (CD-14), con lo cual acredita la vocación para usos de suelo distintos a los habitacionales; en tanto en la zona centro, el vocacionamiento natural de la zona es apto para la densidad propuesta, debido a la naturaleza y ubicación del inmueble.



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

Actualmente el área ubicada en la zona norte se encuentra señalada con un uso de corredor urbano mixto intensidad baja, identificado en el polígono MD1-5 y en la zona habitacional densidad baja número 17; no obstante, se observa la proximidad con la zona de Corredor comercial y de servicios intensidad baja (CD-14) y si bien es cierto que colinda zonas habitacionales es en la parte sur, el frente es hacia la Vialidad Primaria, por lo que es notorio la posibilidad de tener usos más densos en el área, siendo factible el cambio de uso de suelo del lote con clave catastral 02-01-05-017-001-000 de Corredor Urbano Mixto intensidad baja a Equipamiento Especial y el predio de 02-0105-017-004-000 de habitacional unifamiliar densidad baja a habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V), toda vez que la vocación no cambia, sigue conservando el uso habitacional; en tanto el área en la zona centro colinda con las siguientes zonas, Comerciales y de Servicio Central Intensidad Media, al norte con el Corredor Mixto de Barrio Intensidad Media y los usos próximos todos son comerciales o mixtos, ninguno habitacional.

Al analizar las condiciones actuales de los lotes que motivan 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 de aprobarse y se aprueba la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, el cambio de uso del lote 02-01-05-017-001-000 a Equipamiento Especial, el cambio de uso del lote 0201-05-017-004-000 a Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja y el cambio de Uso del lote urbano 02-01-01-038-001-000 a de Comercios Regionales.**

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 ALVAREZ
Regidor, Presidente

LIC. ÓSCAR A. VALDOVINOS
ANGUIANO
Regidor, Secretario

LICDA. INGRID ALINA VILLALPANDO
VÁLDEZ
Regidora, Secretaria



**UNIDOS
POR COLIMA**
H. 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-1303/2018

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

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

A petición de la C. Xochilt Yasmína Pineda Ceja , remito a usted la comunicación mediante la cual solicita que el H. Cabildo autorice la Modificación del uso de lotes urbanos con claves catastrales 02-01-05-017-004-000 y 02-01-01-038-001-000 de H2-U, MD-1 Y CC-2 a H2-V, EE y CR respectivamente.

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,

H. Ayuntamiento de Colima
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

S-1303/2018

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 de los lotes urbanos con claves catastrales **02-01-05-017-004-000**, **02-01-05-017-001-000** y **02-01-01-038-001-00** de **H2-U, MD-1** y **CC-2** a **H2-V, EE** y **CR** respectivamente, que se promueve 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. XOCHILT YASMINA PINEDA CEJA

