



## 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 No. **S-1298/2018**, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominando "**PUERTA DEL VALLE**".

**SEGUNDO.-** El Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento **Puerta del Valle**, localizado al sur de la ciudad de Colima, se aprobó en sesión extraordinaria de H. Cabildo Constitucional de Colima, celebrada el 09 de octubre del 2015, propiedad de los **C.C. Marco Antonio Rodríguez Ahumada y Ángel Rodríguez Ahumada**, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **sábado 24 de octubre del 2015**.

Mediante Escritura Pública número **4895** expedida en la ciudad de Colima, el 2 de Marzo de 1972 por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar **LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES CORRESPONDIENTES A LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA DEL SEÑOR LICENCIADO J. JESÚS AHUMADA OROZCO**, que otorga la señora María Padilla viuda de Ahumada como albacea de la sucesión expresada, en favor de sí misma, en su calidad de única y universal heredera del finado arriba mencionado, de los menores **LUIS MIGUEL, ÁNGEL Y MARCO ANTONIO todos de apellido RODRÍGUEZ AHUMADA**.

Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 90, finca 9559 del libro 141 del 25 de agosto de 1972.



Dentro de los bienes descritos en la escritura anteriormente descrita, se menciona en el punto 7 inciso b9 que al menor **ÁNGEL RODRÍGUEZ AHUMADA** representado en su momento por su padre, respecto del potrero denominado "**La huizachera**" y una fracción del Potrero El Triángulo que forman parte del predio rustico conocido como "**El Higueral o Rancho Blanco**" con una superficie de **33-45-84has** de la cual se desarrolla vivienda de interés social en una superficie de **26-00-00has**, es decir la parte del predio que se encuentra del libramiento Boulevard paseo de los Doctores hacia el norte.

Mediante Escritura Pública número **4638** expedida en la ciudad de Colima, el 22 de septiembre de 1971, por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por la parte vendedora el Profesor Rafael León Macedo López y por la parte compradora el menor **MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA**, respecto de la fracción sur del potrero denominado "**La Presa**" con una superficie de **4-00-04 has**. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 80, finca 578 de fecha del 28 de octubre de 1971.

Mediante Escritura Pública número **20334** expedida en la ciudad de Colima, el 23 de octubre de 1986, por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, notario titular de la notaría pública número 3, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por la parte vendedora el Sr. José González Dueñas y por la parte compradora el **LIC. MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA**, respecto de la fracción "**C**" del predio rústico del potrero denominado "**Los Burros**" con una superficie de **1-10-40has**. La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 033119, del 14 de noviembre de 1986.

Dentro de los bienes descritos en la escritura anteriormente descrita, se menciona en el punto 7 inciso c) de la escritura pública 4895 que al menor **MARCO ANTONIO RODRÍGUEZ AHUMADA** representado en su momento por su padre, respecto del potrero denominado "**El Camichin**" que forman parte del predio rustico conocido como "**El Higueral o Rancho Blanco**" con una superficie de **28-00-00has**.

La sumatoria de los tres predios propiedad del **LIC. MARCO ANTONIO RODRÍGUEZ AHUMADA** genera una superficie de **33-10-44 has**. de las cuales se desarrolló el programa parcial en **32-00-00 has**.

Con lo anteriormente expuesto los **C.C. Marco Antonio Rodríguez Ahumada y Ángel Rodríguez Ahumada** someten a consideración del H. Ayuntamiento la presente **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Puerta del Valle**.



**TERCERO.-** Los motivos que originan la presente modificación se deben a que la modificación de la Av. Profa. Paula Lugo en donde se eliminan los lotes CB-3 que colindan con la zona federal del Canal Peñitas, para con esto evitar inconvenientes y riesgos con la zona de operación y mantenimiento del canal, lo que genera lo siguiente que se modifique la vialidad en el cruce con la Av. Arco de Constantino, en donde actualmente se consideran dos cuerpos, teniendo finalmente uno solo conservando una y sección de 17.50 metros. De igual manera se realiza un ajuste general en diversas manzanas y lotes del Fraccionamiento con la finalidad de considerar el gran superávit generado en el Programa Parcial autorizado, esto sin detrimento del desarrollo, ya que se sigue contando con los mismos equipamientos, únicamente en otra distribución y superficie, cumpliendo siempre con las superficies establecidas en la normatividad aplicable.

Otro de los motivos del presente documento es la modificación al trazo de la Av. Arco de Constantino, en el cual en su sección sur entre las calles Arco del Triunfo y Av. Paseo de los Doctores se desvía hacia el oriente por el trayecto del colector sanitario definido por CIAPACOV.

De igual manera el INAH detectó y delimitó una zona del fraccionamiento al haber detectado vestigios arqueológicos, en lo que originalmente estaba definido por las manzanas 483 y 486, afectando la distribución de la lotificación de las mismas.

Así mismo dentro de los cambios que originan el presente documento está el de definir las características constructivas de la vialidad primaria VP-13, Av. Arco de Constantino en el cual en el documento se consideraba una huella ancha de rodamiento de concreto hidráulico y empedrado el resto, sin embargo se propone modificar dicho planteamiento para definir un par de huellas de rodamiento por sentido, en el carril de alta velocidad colindante al arroyo central.

Así mismo para las Arterias Colectoras AC-15 y AC-14 se estableció una huella ancha de rodamiento de concreto hidráulico y empedrado el resto, de esta manera se plantea definir para ambos casos empedrado en la totalidad de la superficie de rodamiento.

Dicha adecuación genera lo siguiente:

- Eliminación de las manzanas 410 y 411;
- Modificación en superficie el lote 1 de la manzana 412, el lote 1 de la manzana 413, el lote 1 de la manzana 468;
- Modificación de las manzana 470, 473, la ampliación en superficie del lote 1 de la manzana 471 identificado como EV;



- Modificación de la manzana 469, tanto en cantidad de lotes y superficies, aumentando la cantidad de lotes habitacionales en la misma, y además se cambia el El como Jardín de Niños que estaba ubicado en la manzana 455.
- Modificación de la manzana 470, en superficies y cantidad de lotes H4-U y CB-3;
- Creación de la manzana 002 por la modificación de la manzana 470;
- Se modifica el trazo de la Av. Paula Lugo lo que genera la modificación de la superficie del área de cesión ubicado en la manzana 471;
- Se modifica la manzana 473, eliminando el Equipamiento Institucional (Jardín de Niños) formandose lotes habitacionales H4-U y creando la manzana 001;
- La manzana 485 se fusiona a la manzana 483, las cuales están unidas por el lote afectado por la delimitación del INAH, quedando como área de cesión como espacio verde y abierto (EV);
- De igual manera se disminuyen los lotes habitacionales de la manzana 486 y se genera una vialidad norte-sur entre la manzana 483 y 486;
- Se elimina la manzana 511, modificando la manzana 515, de la cual se mueve el Equipamiento Institucional (Primaria) al lote 02 de la manzana 522 y creando lotes habitacionales en la manzana 515;
- Se modifica el lote 1 de la manzana 522 para crear dos lotes, el lote 1 como Espacio Verde (Jardín Vecinal) y el lote 2 como Equipamiento Institucional (Primaria) y se aumenta la superficie del lote 01 el cual esta como DE-2;
- Se establecen 22 lotes habitacionales H4-U en la manzana 455, en donde en el proyecto autorizado era un Jardín de Niños, el cual se reubica en la manzana 469;
- Se modifica la lotificación de las manzanas 452, 458, 456 y 459, eliminando los lotes mixtos de barrio MB-3;
- Finalmente se elimina la manzana 443 y se establece en la manzana 447 un Espacio Verde para Jardín Vecinal;
- Se modifica la superficie de los lotes 1 y 10 de la manzana 467, la superficie de los lotes 3 y 4 de la manzana 465, la superficie del lote 5 de la manzana 526, la superficie de los lotes 6 y 7 de la manzana 529; todos estos cambios debido a la modificación del trazo de la vialidad Av. Arco de Constantino;



SITUACIÓN PUBLICADA									
USO	H4-U	MD-3	MB-3	CB-3	DE-2	EV	EI	IN	TOTAL
No. LOTES	2,367	90	113	19	23	6	5	1	2,624
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN									
USO	H4-U	MD-3	MB-3	CB-3	DE-2	EV	EI	IN	TOTAL
No. LOTES	2,418	90	105	11	24	7	4	1	2,649



USO	SITUACIÓN PUBLICADA				PROPUESTA DE MODIFICACIÓN			
	No. LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO CESIÓN	A CEDER	No. LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO O CESIÓN	A CEDER
H4-U	2,367	234,513.37	18 m2/lote	42,606.00	2,418	239,844.28	18 m2/lote	43,424.00
MD-3	90	18,495.57	20% Sup. Vendible	3,699.10	90	18,913.28	20% Sup. Vendible	3,782.66
MB-3	113	16,862.33	20% Sup. Vendible	3,372.47	105	15,405.71	20% Sup. Vendible	3,081.14
CB-3	19	3,511.78	15% Sup. Vendible	526.77	11	2,863.36	15% Sup. Vendible	429.50
DE-2	23	18,208.77	15% Sup. Vendible	2,731.32	24	19,153.56	15% Sup. Vendible	2,873.03
<b>TOTAL</b>	<b>2,612</b>	<b>291,591.82</b>		<b>52,935.66</b>	<b>2,648</b>	<b>297,791.89</b>		<b>53,690.34</b>

SITUACIÓN PUBLICADA			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
DESTINO	SUPERFICIE	No. LOTES	DESTINO	SUPERFICIE	No. LOTES
EV	38,604.07	6	EV	36,902.64	7
EI	21,701.14	5	EI	17,321.96	4
<b>TOTAL</b>	<b>60,305.21</b>	<b>11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>54,224.60</b>	<b>11</b>

SITUACIÓN PUBLICADA			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
CESION DE CALCULO	CESION DE PROYECTO	SUPERAVIT	CESION DE CALCULO	CESION DE PROYECTO	SUPERAVIT
52,935.66 m2	60,305.21 m2	7,369.55 m2	53,690.34 m2	54,224.60 m2	534.26 m2



RESUMEN GENERAL DE ÁREAS					
SITUACIÓN PUBLICADA			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
AREA VENDIBLE	291,591.82	53.03%	AREA VENDIBLE	296,180.19	53.86 %
AREA DE CESIÓN	60,305.21	10.97%	AREA DE CESIÓN	54,224.60	9.86%
VIALIDAD	197,573.61	35.93%	VIALIDAD	199,065.85	36.20 %
AREA IN (POZO)	398.66	0.07%	AREA IN (POZO)	398.66	0.07%
TOTAL	549,869.30	100%	TOTAL	549,869.30	100%

ESTADO ACTUAL PUBLICADO				MODIFICACIÓN			
MANZANA	NÚM. DE LOTE	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE	MANZANA	NÚM. DE LOTE	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
412	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	5,461.85m <sup>2</sup>	412	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	6,937.95 m <sup>2</sup>
	2	Equipamiento Institucional (Clínica)	1,202.11m <sup>2</sup>		2	Equipamiento Institucional (Clínica)	1,202.11m <sup>2</sup>
413	1	Espacios Verdes	411.90m <sup>2</sup>	413	1	Espacios Verdes	491.45 m2
428	1	Equipamiento Institucional (Secundaria)	10,027.10m <sup>2</sup>	428	1	Equipamiento Institucional (Secundaria)	10,027.10m <sup>2</sup>
455	1	Equipamiento Institucional (Jardín de niños)	2,189.24m <sup>2</sup>				
468	1	Espacios Verdes	688.83m <sup>2</sup>	468	1	Espacios Verdes	795.50 m2
469	2	Espacios Verdes (Jardín)	5,268.72m <sup>2</sup>	469	2	Equipamiento Institucional (Jardín de niños)	3,559.44 m2

0  
L



471	1	Espacios Verdes (Parque lineal y Canchas Deportivas "parque de barrio")	22,486.92m <sup>2</sup>	471	1	Espacios Verdes (Parque lineal y Canchas Deportivas "parque de barrio")	22,487.28m <sup>2</sup>
473	9	Equipamiento Institucional (Jardín de niños)	5,086.55m <sup>2</sup>				
				483	11	Espacios Verdes	2,416.22 m <sup>2</sup>
515	1	Equipamiento Institucional (Primaria)	3,196.14m <sup>2</sup>				
522	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	4,285.82m <sup>2</sup>	522	2	Equipamiento Institucional (Primaria)	2,533.31 m <sup>2</sup>
					3	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	2,276.69 m <sup>2</sup>
				447	1	Espacios Verdes (Jardín Vecinal)	1,497.55 m <sup>2</sup>

**CUARTO.-** La modificación del fraccionamiento "PUERTA DEL VALLE" puede ser resumida de la siguiente manera:

- A) SE AUMENTA EL AREA VENDIBLE EN 4,588.37 M2 QUEDANDO FINALMENTE EN 296,180.19 M2.
- B) SE AUMENTAN LOS LOTES VENDIBLES EN 36 QUEDANDO FINALMENTE EN 2,648.
- C) SE AUMENTAN LOS LOTES H4-U EN 51 QUEDANDO FINALMENTE 2,418.
- D) SE MANTIENEN LOS LOTES MD-3.
- E) SE AUMENTAN LOS LOTES DE-2 EN 1 QUEDANDO FINALMENTE EN 24.
- F) SE DISMINUYEN LOS LOTES MB-3 EN 8 QUEDANDO FINALMENTE EN 105.
- G) SE DISMINUYEN LOS LOTES CB-3 EN 8 QUEDANDO FINALMENTE EN 11.
- H) SE AUMENTA EL CALCULO DE AREA DE CESIÓN EN 754.68 M2 QUEDANDO FINALMENTE EN 53,690.34 M2.
- I) SE DISMINUYE EN UNO EL EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL PARA QUEDAR EN CUATRO.
- J) SE AUMENTAN EN 1 LOS ESPACIOS VERDES PARA QUEDAR EN 7.
- K) SE DISMINUYE EL AREA DE ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EN 1,701.43 M2 PARA QUEDAR FINALMENTE EN 36,902.64 M2.
- L) SE DISMINUYE EL AREA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EN 4,379.18 M2 QUEDANDO FINALMENTE EN 17,321.96 M2.
- M) SE DISMINUYE EN GENERAL LA CESIÓN EN PROYECTO EN 6,080.61 QUEDANDO FINALMENTE EN 54,224.60 M2.
- N) SE DISMINUYE EL SUPERAVIT DE CESIÓN QUEDANDO FINALMENTE EN 534.26 M2.
- O) SE AUMENTA EL AREA DE VIALIDAD EN 1,492.24 M2 PARA QUEDAR FINALMENTE EN 199,065.85 M2.
- P) SE CONSTRUIRÁ UN PUENTE EN EL CRUCE DE LA AV. ARCO DE CONSANTINO Y EL CANAL PARA CONECTAR HACIA LA ZONA NORTE.
- Q) RESPECTO A LAS ACCIONES URBANAS SE CONSERVAN TODOS LOS COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL PROGRAMA PUBLICADO.



**QUINTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**PUERTA DEL VALLE**", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

**SEXTO.-** Que es facultad del Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, de 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 **Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "PUERTA DEL VALLE"**.

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 Parcial de Urbanización denominado "**PUERTA DEL VALLE**", ubicado al sur de la ciudad de Colima, con una superficie total de **549,869.30 M<sup>2</sup>**, que promueve el ciudadano **MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMA**, promotor del citado fraccionamiento, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima., en los términos 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", a la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**PUERTA DEL VALLE**", 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 conformidad con el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente y 144 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

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**  
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-1298/2018**

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,  
P r e s e n t e.

A petición del **C. Marco Antonio Rodríguez Ahumada**, remito a usted comunicación mediante la cual solicita que el H. Cabildo autorice la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **PUERTA DEL VALLE**.

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., 11 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

LIC. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN.  
SECRETARIO GENERAL DEL  
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, COLIMA.  
PRESENTE.-



Por este medio me dirijo a usted de la manera más respetuosa y atenta a fin de solicitarle tenga a bien remitir el documento adjunto que contiene la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado PUERTA DEL VALLE, a la comisión de desarrollo urbano y vivienda de ese ayuntamiento, lo anterior para que previa valoración sea autorizado en sesión de Cabildo correspondiente.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
10 DE OCTUBRE DE 2018  
MARCO ANTONIO RODRIGUEZ AHUMADA  
PROPIETARIO.