



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 3

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 01 DE FEBRERO DE 2025

TOMO CX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

15
12 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 02-01-13-020-030-000 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SANTA FE, UBICADO EN EL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 02-01-13-020-030-000 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SANTA FE, UBICADO EN EL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado vigente para estos efectos, en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.004/2025, de fecha 09 de enero de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 10 del mismo mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por el ING. Claudio Jacobo Arias Díaz, en su carácter de Administrador único de Corporación de Tecnología Minera S.A. de C.V. y Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso con Banco del Bajío Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 11 de octubre del 2024, se aprobó la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento; asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2024, el Cabildo aprobó una Fe de Erratas a la sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 11 de octubre del 2024, en lo relativo a la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, como se hace constar en la Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la persona titular de la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyos originales, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dictaminó la congruencia de la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que, por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, el documento que contiene la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene la **“Modificación a la Zonificación del Lote con Clave Catastral 02-01-13-020-030-000 del Fraccionamiento Colinas de Santa Fe”**, ubicado en el norte de la Ciudad de Colima, en el municipio de mismo nombre, del Estado de Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 11 de octubre del 2024, y su fe de erratas de fecha 13 de diciembre de 2024.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima”.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 15 de enero de 2025.

Atentamente

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ**

Firma.

**LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD**

MARISOL NERI LEÓN

Firma.

VERSIÓN ABREVIADA

**“MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 02-01-13-020-030-000 DEL
FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SANTA FE”**

1) JUSTIFICACIÓN

El presente estudio encuentra su objetivo principal en la modificación a la zonificación del **lote** con clave catastral **02-01-13-020-030-000** del fraccionamiento “**Colinas de Santa Fe**”, de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U), para efectos de que el ayuntamiento de Colima formalice el cumplimiento del Convenio de Afectación aprobado en el **Acta de Cabildo No. 125**, correspondiente a la Sesión Extraordinaria celebrada por el H. Cabildo Municipal el **14 de octubre del 2015**, a favor del solicitante, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz.

Mediante dicha acta, el Ayuntamiento de Colima, autorizó el Convenio de Afectación a favor del Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, por una superficie de **965.18 m² que le fue afectada**, misma que se restituiría con el predio objeto de la presente modificación que cuenta con una superficie de **861.94 m²** y la diferencia en superficie correspondiente a **103.24 m²**, sería liquidada en efectivo, con un valor determinado a través de un avalúo comercial elaborado por perito reconocido y aceptado por el H. Ayuntamiento, cantidad que se enteró a la Tesorería Municipal, previo a la firma del convenio referido.

Cabe señalar que el ayuntamiento de Colima ya dio cumplimiento parcial al Convenio de Afectación referido, respecto al pago dinerario; sin embargo, para efectos de formalizar la **restitución del lote 30 de la manzana 20 del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”** a favor del solicitante y debido a que el lote 30 manzana 20 del fraccionamiento no había sido escriturado a favor del Ayuntamiento de Colima, de conformidad al ACUERDO SEXTO del Décimo primer punto de la orden del día de la sesión y acta cita en supra líneas, se determinó que el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, en su carácter de promotor del Programa Parcial de Urbanización denominado “Colinas de Santa Fe”, llevará a cabo la **Modificación a la zonificación del lote con clave catastral 02-01-13-020-030-000 del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe” de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U).**

2) ANTECEDENTES

a) DE LA PROPIEDAD

- I. Mediante escritura número **72,508** de fecha 9 de julio del 2014, en la ciudad de Colima, Col., ante el Notario Adscrito, el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, encargado de la Notaría Pública No. 3 de esta demarcación, por licencia concedida a su Titular el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, se hizo constar un **CONTRATO DE FIDEICOMISO** que celebraron en los términos que a continuación se describen.
- II. Por una parte, la Corporación de Tecnología Minera, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el señor Esteban Gómez Venegas, a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO “A”**.
- III. Por otra parte, el Señor Esteban Gómez Venegas, quien comparece por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO “B”**.

- IV. Por otra parte, la señora Marcia Kay Dean, representada en este acto por su apoderado legal el señor, Salvador Gómez de la Madrid y a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO “C”**.
- V. Por otra parte, el señor Salvador Gómez Dean, representado en este acto por su apoderado legal el señor, Salvador Gómez de la Madrid y a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO “D”**.
- VI. Por otra parte, el menor de edad Emilio James Gómez Dean, representado en este acto por su apoderado legal el señor, Salvador Gómez de la Madrid y a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO “E”**, haciendo uso del permiso judicial que para tal efecto le fue concedido.
- VII. Por otra parte, el señor **Claudio Jacobo Arias Díaz**, que comparece por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO “F”**.
- VIII. Por una última parte, **BANCO DEL BAJÍO**, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de **FIDUCIARIO** a través de sus delegados Fiduciarios los Licenciados Luz María Evelia Lima Cantero y Sandra Ivone Navarro Castillo, a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDUCIARIO**.
- IX. Con la comparecencia del señor Esteban Gómez Venegas, en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada “Corporación de Tecnología Minera”, de Capital Variable, como poseedor y depositario.
- X. Mediante Escritura Pública correspondiente a la Póliza **849** del Libro de Registros de Sociedades Mercantiles número UNO, emitida el 13 de agosto del 2008, por la **Lic. Elba Leticia Barragán Cárdenas, Titular de la Correduría Pública número UNO del Estado de Colima**, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada **“CORPORACIÓN DE TECNOLOGÍA MINERA” S.A. DE C.V.**, misma que se constituye de acuerdo a los antecedentes anteriores, como representante mayoritario del FIDEICOMISO descrito en el punto que antecede. Asimismo, en ésta misma escritura se nombra al **Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz**, como **Administrador Único**, con lo que acredita la representación legal y jurídica para efectos del presente trámite.

b) DE PLANEACIÓN

- I. El lote 30 de la manzana 20 del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe” se originó del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **“COLINAS DE SANTA FE”**, localizado al norte de la ciudad de Colima, fue aprobado por el H. Cabildo Municipal de Colima el **9 de octubre del 2008** y mediante acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el **17 de octubre del 2009**.
- II. El **15 de abril del 2016** el H. Cabildo Municipal de Colima, aprobó la **Incorporación Municipal** de las **Etapas 5, 7, 9, 25, 31, 39, 40, 41, 42 y 43** de las que forma parte el lote **30** de la manzana **20** del fraccionamiento en comento, y fue publicada en el Periódico Oficial el **30 de abril del 2016**.
- III. **“El Estado de Colima” el 30 de abril del 2016**. El **14 de septiembre del 2015**, el H. Cabildo del Municipio de Colima, aprobó una Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado **“Colinas de Santa Fe”** y fue publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el **26 de diciembre del 2015**, la cual consistió en la modificación a la lotificación de las manzanas 015, 016 y la rectificación de superficies de algunos de los lotes de las manzanas 017, 018, 019, 020; de la cual formó parte el **lote 30** el cual cambió de una superficie de **1,034.25 m²** para quedar en **861.94 m²**.

3) FUNDAMENTOS

a) JURÍDICOS

La estrategia de modificación a la zonificación del **lote 30 de la manzana 20** del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”, se fundamenta en los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, Reglamento del Gobierno municipal de Colima, Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, así como la legislación en materia ambiental como la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima y el Reglamento Ambiental para el Desarrollo Sustentable del municipio de Colima.

4) OBJETIVOS

a) Objetivos Generales

En congruencia con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, de los cuales se derivan los Programas Parciales de donde surgen los fraccionamientos, como es el caso, se determinan los objetivos generales siguientes:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular de los Centros de Población de la Ciudad de Colima.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar la presente modificación al programa parcial, en estricto apego a las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano referido.

b) Objetivos Específicos

1. El presente estudio encuentra su objetivo principal en la modificación de la zonificación del **lote** con clave catastral **02-01-13-020-030-000** del fraccionamiento **“Colinas de Santa Fe”**, de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U), para efectos de que el ayuntamiento de Colima formalice el cumplimiento del Convenio de Afectación aprobado en el **Acta de Cabildo No. 125**, correspondiente a la Sesión Extraordinaria celebrada por el H. Cabildo Municipal el **14 de octubre del 2015**, a favor del solicitante, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz.
2. Formalizar la **restitución del lote** con clave catastral **02-01-13-020-030-000 del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”** a favor del solicitante y debido a que el lote 30 manzana 20 del fraccionamiento no había sido escriturado a favor del Ayuntamiento de Colima, de conformidad al ACUERDO SEXTO del Décimo primer punto de la orden del día de la sesión y acta cita en supra líneas, se determinó que el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, en su carácter de promotor del Programa Parcial de Urbanización denominado “Colinas de Santa Fe”, llevará a cabo la **Modificación a la zonificación del lote 30 de la manzana 20 del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe” de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)**.

5) DEL DIAGNÓSTICO

a) LOCALIZACIÓN

El lote objeto de la presente modificación se localiza en el fraccionamiento **“Colinas de Santa Fe”**, ubicado al norte de la ciudad de Colima; el lote colinda al norte con la calle local **Mojave**; al sur con los lotes de propiedad privada número 8 y 9 de la misma manzana; al oriente con lote de propiedad privada número 31 de la misma manzana y al poniente con el lote de propiedad privada número 29 y la **calle Taklamakán**.

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Tal como lo determina el artículo 13 fracción II del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, el área de aplicación constituye el ámbito territorial sobre el cual se llevará a cabo la acción urbanística de la presente modificación y por ende, se establecerá la determinación de usos y destinos, normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento del predio, por lo que se precisa que ésta modificación aplica sobre el **lote** con clave catastral **02-01-13-020-030-000** del fraccionamiento **“Colinas de Santa Fe”**, mismo que reporta una superficie de **861.94 m²** con las siguientes medidas y colindancias:

- **Al norte:** En **18.77 mts.**, con la calle Mojave;
- **Al sur:** En **20.88 mts.**, con los lotes de propiedad privada número 8 y 9 de la misma manzana;
- **Al oriente:** En **41.11 mts.**, con el lote de propiedad privada número 31 de la misma manzana;
- **Al poniente:** En **44.30 mts.**, con lote de propiedad privada número 29 de la misma manzana y con la continuación de la calle Taklamakán.

6) DE LAS CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN

a) Situación del Medio Físico Natural y Transformado

- IV. El lote se localiza en el fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”, mismo que ya cuenta con la totalidad de las obras de urbanización, por lo que con fecha del **15 de abril del 2016** el H. Cabildo Municipal de Colima, aprobó la

Incorporación Municipal de las **Etapas 5, 7, 9, 25, 31, 39, 40, 41, 42 y 43** de las que forma parte el lote **30** de la manzana **20** del fraccionamiento en comento, y fue publicada en el Periódico Oficial el **30 de abril del 2016**. Por este motivo, actualmente en el área de aplicación no existe arbolado, ni vegetación que pueda ser afectado por el cambio de zonificación, asimismo no se encuentra afectado por cuerpos o cauces de agua.

De la misma manera, debido a que se trata de un lote que cuenta con incorporación municipal, que ya fue objeto de las validaciones y aprobaciones de los organismos operadores de servicios, se garantiza la existencia de la infraestructura de **agua potable, drenaje sanitario y electrificación**.

La accesibilidad al predio se garantiza a través de la calle local MOJAVE, que cuenta con 2 carriles de circulación **con trayectorias en ambos sentidos, ésta entronca al oriente con la vialidad principal Av. Ignacio Sandoval, y al poniente con la vialidad denominada Prolongación de la calle Juan Álvarez.**

b) Situación jurídica que origina y justifica la modificación.

- I. Tal como se refirió en el apartado de la justificación y los antecedentes de planeación, el lote con clave catastral **02-01-13-020-030-000** del fraccionamiento "**Colinas de Santa Fe**" se originó del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento del mismo nombre, localizado al norte de la ciudad de Colima, aprobado por el H. Cabildo Municipal de Colima el **9 de octubre del 2008** y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **17 de octubre del 2009**, en donde fue consignado como área de cesión para Equipamiento Institucional (EI), con una superficie original de **1,034.25 m²**, misma que fue modificada para quedar en **861.94 m²**, a través de la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "**Colinas de Santa Fe**", aprobada por el H. Cabildo municipal el **14 de septiembre del 2015**, y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **26 de diciembre del 2015**.
- II. Previa modificación el lote en comento adquiere la categoría de urbano, a través de la aprobación de la **Incorporación Municipal** de las **Etapas 5, 7, 9, 25, 31, 39, 40, 41, 42 y 43** de las que forma parte el lote **30** de la manzana **20** del fraccionamiento en comento, aprobada por el H. Cabildo Municipal de Colima **15 de abril del 2016** y publicada en el Periódico Oficial el **30 de abril del 2016**.
- III. Que en el **Décimo Primer Punto** de Acuerdo de la **Sesión Extraordinaria** celebrada por el H. Cabildo municipal el **14 de octubre del 2015**, correspondiente al **Acta de Cabildo No. 125**, se autorizó a suscribir un **Convenio de Afectación** a favor del **Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz**, en los términos siguientes.
- IV. La Administración Municipal 2009-2012, se llevó a cabo la ejecución de la urbanización de la vialidad primaria denominado Av. Miguel de Cervantes y Saavedra, por lo que, para llevar a cabo la urbanización mencionada, el H. Ayuntamiento de Colima, le afectó una superficie de **438.85 m²** de un terreno identificado con clave catastral **02-01-06-135-001-000** y superficie total de 4,096.61 m², propiedad del **ING. CLAUDIO JACOBO ARIAS DÍAZ**.
- V. En el año 2013, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, inició pláticas con el Oficial Mayor en turno, de esta entidad municipal, quien manifestó el compromiso de reintegrarle la superficie afectada con otro inmueble propiedad del municipio de Colima, siendo éste una superficie de **1,034.25 m²** que debía ser segregada del área de donación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "**Colinas de Santa Fe**", publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 17 de octubre del 2009, en donde el afectado, era el promovente. Dicha superficie se identificaba como **lote 30 de la manzana 20, aún se encontraba en proceso de urbanización y no había sido incorporada al Patrimonio Municipal**.
- VI. Durante el proceso de formalización de la segregación referida, el Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, en su calidad de afectado, manifestó su interés por obtener la superficie total del lote consignado en ese momento como área de cesión del fraccionamiento "**Colinas de Santa Fe**", entregando en reposición a las autoridades municipales en turno, el **lote 7 de la manzana 174**, identificado con la clave catastral **02-01-06-174-007-000**, con superficie de **526.33 m²**, que da frente a la calle Luis Borges, del fraccionamiento denominado "**Real Vista Hermosa II**" de este municipio de Colima; mismo que le fue entregado por la Administración Municipal **2003-2006**, con motivo de una adecuación a la lotificación y modificación en el uso de suelo de las manzanas 156 y 174, correspondientes a la **PRIMERA Y SEGUNDA** etapa de urbanización del fraccionamiento **Real Vista Hermosa**, según consta en **Acta de Cabildo No. 99** correspondiente a la Sesión Ordinaria de fecha **14 de abril del 2005**, y que aún no se encontraba escriturado a su favor.
- VII. Una vez detallado los procesos anteriores, el H. Cabildo Municipal autorizó la restitución de las dos áreas que les fueron afectadas al Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, mediante la **entrega de un área de cesión de 965.18 m²**, identificada con la clave catastral **02-01-13-020-030-000**, consignada como **Equipamiento Institucional (EI)**, ubicada en el fraccionamiento "Colinas de Santa Fe"; la superficie de afectación que se derivó de la

afectación por vialidad de **438.85 m²**, más la superficie de **526.33 m²** correspondiente al lote que el afectado puso a disposición del ayuntamiento de Colima en el año 2013.

- VIII. Mediante **Sesión Extraordinaria** que celebró el H. Cabildo Municipal el **14 de octubre del 2015**, correspondiente al **Acta N° 125**, en el **DÉCIMO PRIMER PUNTO** del orden del día, el pleno aprobó el **ACUERDO** que autorizó al H. Ayuntamiento de Colima a suscribir un **CONVENIO DE AFECTACIÓN** respecto a una fracción de **438.85 m²** que fueron segregados de un predio con superficie total de **4,096.61 m²** identificado con la clave catastral **02-01-06-135-001-000**, propiedad del **C. Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz**, por los trabajos realizados para la urbanización de la calle Miguel de Cervantes Saavedra de la Colonia Lomas Verdes de la ciudad de Colima, asimismo se aprobó reconocer la entrega a favor del Ayuntamiento de Colima, del lote identificado con la clave catastral **02-01-06-174-007-000**, con superficie de **526.33 m²**, ubicado con frente a la calle Luis Borges del fraccionamiento denominado **“Real Vista Hermosa II”**, que en sumatoria ascendió a **965.18 m²**, mismos que serían restituidos con el lote identificado con la clave catastral **02-01-13-020-030-000**, consignado como **Equipamiento Institucional (EI)**, ubicada en el fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”; imponiéndole al afectado la carga administrativa y procedimental de llevar a cabo la **“Modificación del Programa Parcial de Urbanización, para que cambie el uso de suelo, de acuerdo a los usos permitidos y compatibles”**.
- IX. Finalmente, en la **Sesión Ordinaria** celebrada por el H. Cabildo municipal el **14 de julio del 2017**, correspondiente al **Acta N° 88**, en el **DÉCIMO QUINTO PUNTO**, el pleno aprobó reconocer a favor del Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz la existencia de una superficie de terreno, derivada de la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”, que fue aprobada en Sesión Extraordinaria de Cabildo en fecha **14 de septiembre de 2015**, consistente en la disminución de la superficie del lote **030** de la **manzana 020** de **1,034.25 m²** a **861.94 m²**, y debido a que la afectación total fue de **965.18 m²**, la diferencia equivalió a **103.24 m²**.

7) MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN

Derivado de lo detallado en el apartado anterior, se origina la presente modificación a la zonificación del lote con clave catastral **02-01-13-020-030-000**, con superficie de **861.94m²**, ubicado en el fraccionamiento “Colinas de Santa Fe”, de **Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)**, bajo la estrategia que se describe en los apartados siguientes.

a) COMPARATIVA DE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN.

	SITUACIÓN ACTUAL	ACCIÓN PROPUESTA
CLAVE CATASTRAL	02-01-13-020-030-000	02-01-13-020-030-000
USO/DESTINO	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U)
SUPERFICIE EN M ²	861.94	861.94

b) DEL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS

Debido a que el predio cambia su zonificación del destino de Equipamiento Institucional (EI) al uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U), de conformidad con artículo **141 fracción IV del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima**, las zonas habitacionales H2-U, deberá otorgar un área de cesión al ayuntamiento que comprenderá el veinte por ciento (**20%**) de la superficie vendible.

Por lo anterior y debido a que la superficie vendible del predio objeto de la presente modificación es de **861.94 m²**, le corresponde otorgar un área de cesión de **172.38 m²**, mismos que fueron otorgados de manera anticipada al municipio por la superficie que le fue afectada al promovente por motivo del ajuste físico que generó la urbanización del Distribuidor Vial (Av. Ignacio Sandoval-Paseo Miguel de la Madrid Hurtado MMH), ya que los predios estaban debidamente incorporados (aprobación del cabildo el 11 de junio del 2014 y publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 11 de julio del 2014), cuando el Gobierno del Estado de Colima, ejecutó adecuaciones viales en la zona oriente del fraccionamiento, en donde se localiza el lote en comento, relativas al distribuidor vial a desnivel Av. Ignacio Sandoval-Paseo Miguel de la Madrid Hurtado que requirió de un derecho de vía mayor al señalado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, resultando una **superficie de afectación de 938.57 m²**; lo que quedó establecido en la modificación que el promovente tuvo que llevar a cabo para ajustar las superficies de los usos (áreas vendibles) y destinos

(áreas de cesión), que le fueron afectadas, descritas con precisión en la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Colinas de Santa Fe”**, aprobada por el H. Cabildo municipal en Sesión Ordinaria celebrada el **14 de septiembre del 2015** y publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el **26 de diciembre del 2015**. Quedando con esto, cubierta ampliamente la superficie de **172.38 m²** de área de cesión a favor del municipio de Colima, que genera la modificación actual.

Se precisa que el resto de los 766.19m² de la superficie de afectación que restan, no será reclamada de manera posterior, por el promovente. Por lo que con esta modificación se finiquitan los compromisos que el municipio adquirió y convino con el promovente.

c) COMPATIBILIDADES DE USO DEL SUELO Y LINEAMIENTOS DE DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

El uso **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)** debe respetar los lineamientos y compatibilidades de uso del suelo que se precisan en el artículo 51 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

Asimismo, deberá apegarse a los artículos 27 y 28 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, en donde se establece que, en la zona enunciada, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el párrafo anterior, se consideran usos prohibidos o incompatibles y no deben permitirse en la zona señalada.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad baja, tipo H2-U, estarán sujetos al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el artículo 56 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

8) LOTIFICACIÓN

Se conserva sin modificaciones, el predio conserva la superficie de **861.94 m²**.

9) ESTRUCTURA VIAL

Se conserva sin modificaciones, el predio garantiza su acceso directo a la calle local **MOJAVE**.

10) CONCLUSIONES

Debido a que la presente modificación a la zonificación del lote con clave catastral **02-01-13-020-030-000** se lleva a cabo para dar cumplimiento al **Convenio de Afectación** que el H. Cabildo municipal aprobó, en el **DÉCIMO PRIMER PUNTO** de **ACUERDO** del orden del día, de la **Sesión Extraordinaria** celebrada el **14 de octubre del 2015**, correspondiente al **Acta N° 125**, como una medida para evitar un procedimiento jurídico que afecte al Ayuntamiento y poder restituirle las afectaciones a la propiedad privada del Ing. Claudio Jacobo Arias Díaz, mismas que han quedado respaldadas con lo descrito en supra líneas y que se resguardan las normas y lineamientos establecidos por la normativa vigente para el uso del suelo Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U), que surtirán efectos, toda vez que en su caso, sea aprobada el presente documento y con fundamento en los artículos **76 y 77** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se considera que la presente cumple con las características, lineamientos y especificaciones previstas en la legislación urbana aplicable.

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500