

DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, COLIMA

ACUERDO

QUE APRUEBA LA INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO
HACIENDA EL BALCÓN, UBICADO AL SUR-PONIENTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA.

C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ, Presidente Municipal de Colima; **LICDA. SANDRA VIVIANA RAMIREZ ANGUIANO**, Secretaria del H. Ayuntamiento, a los habitantes del Municipio de Colima, sabed:

Que en cumplimiento al párrafo Segundo del artículo 330 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el H. Ayuntamiento ha acordado para su publicación la siguiente:

INCORPORACIÓN MUNICIPAL ANTICIPADA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO
"HACIENDA EL BALCÓN" ETAPA 3

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que por instrucciones del **C. Presidente Municipal C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ**, se turnó el memorándum **No. S-1333/2020**, suscrito por la Secretaria del H. Ayuntamiento, **LICDA. SANDRA VIVIANA RAMIREZ ANGUIANO**, mediante el cual remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, el **Oficio No. 02-DGDUMA-327/2020**, suscrito por la **DRA. en ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA**, Directora General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual envía el Dictamen Técnico para la **Incorporación Municipal Anticipada del Fraccionamiento "HACIENDA EL BALCÓN" Etapa 3**, promovido por la **C. AZUCENA LIZETHE GARCIA PRADO** representante del Lic. **FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA**, representante Legal de **INMOBILIARIA JYZAO, S.A. de C.V.** ubicado al Sur-poniente de la ciudad. Lo anterior para que la Comisión emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

SEGUNDO. Que conforme al Dictamen Técnico de las obras de urbanización presentado mediante oficio **No. 02-DGDUMA-327/2020**, de fecha 15 de diciembre del año en curso, expedido por la **DRA. EN ARQ. ANA ISABEL GALAVIZ MOSQUEDA**, Directora General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, se acredita que **INMOBILIARIA JYZAO S.A. de C.V.** en su carácter de promotor del fraccionamiento, cumple con lo estipulado en el artículo 328 de la Ley de Asentamientos Humanos, así como que ejecutó las obras de urbanización en términos del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento **"HACIENDA EL BALCÓN"** publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 19 de octubre del 2019 y su correspondiente Proyecto Ejecutivo autorizado.

TERCERO. Mediante escritura **Publica Numero 35,604** el **C. Francisco Javier García Machuca** otorga a favor de la señora **AZUCENA LIZETHE GARCIA PRADO** un **MANDATO REPRESENTATIVO E IRREVOCABLE**, para que la mandataria a nombre y por cuenta de su mandante, lo ejerza con todo lo relacionado al inmueble que a continuación se describe:

Resto del predio rustico constituido por el potrero que formó parte del predio denominado "El Balcón", ubicado en el Municipio de Colima, Colima quedando con una superficie real y total de 35,000 M² treinta y cinco mil metros cuadrados comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE. En 140 mts con propiedad de J Guadalupe Huerta Palomino en 71 mts con antiguo camino a Coquimatlan y 70 mts con propiedad de María de la Cruz González Manzo de Yáñez Centeno;

AL SUR. En línea recta en 27.79 mts y longitud curva en 68.23 mts con canal Peñitas.

AL SUROESTE. En línea recta con Canal Peñitas

AL OESTE. En longitud curva de 36.05 mts y línea recta de 40.97 mts con Canal Peñitas, correspondiéndole la Clave Catastral número 02-99-94-034-138-000.

CUARTO. Que mediante escrito de fecha 10 de noviembre del 2020, la señora **AZUCENA LIZETHE GARCIA PRADO** con el carácter antes referido con fundamento en el artículo 328 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, solicita a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, el dictamen técnico de las obras de urbanización necesario para la incorporación municipal anticipada de la **Etapa 3** del Fraccionamiento **"HACIENDA EL BALCÓN"**.

QUINTO. Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de septiembre del año 2019 se aprueba **EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION** del fraccionamiento "HACIENDA EL BALCÓN", publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Colima el día 19 de octubre del mismo año, habiendo quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Colima.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 328, 329, 330 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se podrá solicitar **la incorporación anticipada** siempre y cuando se encuentren concluidas en su totalidad las obras de urbanización de las etapas inmediatas anteriores, situación que se cumple, por lo que la solicitud de **incorporación anticipada** de la **Etapa 3** resulta procedente.

SEXTO. Que el fraccionamiento en referencia cuenta con el siguiente proceso de urbanización, mismo que fue autorizado y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" tal como se describe a continuación:

PUBLICACIONES DEL FRACCIONAMIENTO "HACIENDA EL BALCÓN"					
CONCEPTO / ETAPAS	NUM/LOTES VENDIBLES	NUM/LOTES DE CESIÓN	SUP/TOTAL INCORPORADA	APROBACIÓN H. CABILDO	PUBLICACIÓN PERIÓDICO OFICIAL
Autorización PPU	-----	-----	PPU	11 de Septiembre del 2019	sábado, 19 de Octubre del 2019
Incorp. Etapa 1	44	-----	7,591.52 m ²	17 de Junio del 2020	sábado, 04 de Julio del 2020
Incorp. Etapa 2	40	-----	6,503.13 m ²	14 de Octubre del 2020	Sábado, 14 de Noviembre del 2020

SEPTIMO. La Incorporación Municipal Anticipada de la **Etapa 3** cuenta con un total de **38 lotes** con una superficie total a incorporar de **8,261.85 m²**, comprendida de la siguiente manera: **34 lotes** son de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**); **4 lotes** de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**); haciendo una **superficie vendible de 4,511.50 m²** y una superficie destinada para **vialidad de 3,750.35 m²**; resultando una **superficie total de la Etapa 3** a incorporar de **8,261.85 m²**.

CONCENTRADO DE ÁREAS ETAPA 3		
CONCEPTOS	NO. DE LOTES	SUPERFICIE TOTAL M ²
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)	34	3,789.50
Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)	4	722.00
TOTAL DE ÁREA VENDIBLE	38	4,511.50
ÁREA DE VALIDAD	-	3,750.35
ÁREA TOTAL	38	8,261.85

OCTAVO. Que la **Etapa 3** a incorporar comprende un total de 38 lotes, distribuidos de la siguiente manera; manzana 031 del lote 02 al 20 y manzana 032 del lote 01 al 19.

ETAPA 3				
CLAVE CATASTRAL	LOTE	USO	CALLE	SUPERFICIE M2
02-06-55-031	2	MB-3	DE LA NORIA	144.83
	3	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	4	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	5	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	6	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	7	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	8	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	9	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	10	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	11	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	12	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	13	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	14	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	15	H4-U	DE LA NORIA	110.50

	16	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	17	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	18	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	19	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	20	MB-3	DE LA NORIA	143.38
02-06-55-032	1	MB-3	DE LA NORIA	181.40
	2	H4-U	ARRIEROS	126.42
	3	H4-U	ARRIEROS	118.55
	4	H4-U	ARRIEROS	109.55
	5	H4-U	ARRIEROS	110.50
	6	H4-U	ARRIEROS	110.50
	7	MB-3	ARRIEROS	252.39
	8	H4-U	DE LA NORIA	115.24
	9	H4-U	DE LA NORIA	115.24
	10	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	11	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	12	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	13	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	14	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	15	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	16	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	17	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	18	H4-U	DE LA NORIA	110.50
	19	H4-U	DE LA NORIA	110.50
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREA VENDIBLE				4,511.50
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD				3,750.35
SUPERFICIE TOTAL				8,261.85

NOVENO. Que el día **23 de noviembre** del 2020, se realizó al visita técnica en la **Etapa 3** del fraccionamiento **“Hacienda El Balcón”** en apego al **artículo 328, INCISO d)**, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que en el caso de urbanización y edificación simultáneas, se comprobará debidamente ante la dependencia municipal que a la fecha de la solicitud se encuentran terminados (sic) las redes de agua potable y drenaje sanitario, así como las calles niveladas en terracerías de la etapa que se pretende incorporar, y que esté debidamente establecido el calendario de obra de edificación y urbanización con su fecha de terminación; que el promotor **“INMOBILIARIA JYZAO, S.A. DE C.V.”**, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala la Ley y ejecutado las obras de urbanización correspondientes, en los términos del programa parcial de urbanización y el proyecto ejecutivo autorizado, observándose lo siguiente:

- A) Que las redes del fraccionamiento fueron instaladas en su totalidad conforme con el proyecto autorizado y supervisadas por el organismo operador **(CIAPACOV)**, tal como se especifica en el **acta** de fecha **5 de noviembre del 2020**, en la cual se hace constar la **entrega – recepción** de las obras de introducción de servicios correspondientes a las redes de agua potable, tomas domiciliarias, red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias de la **etapa 3** del fraccionamiento **“Hacienda el Balcón”**.
- B) Así mismo, se establece que las calles de la etapa que se pretende incorporar, se encuentran niveladas en terracerías.
- C) Que el promotor en los términos del artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, está obligado a prestar los servicios de limpia, recolección de basura y prestar con normalidad y suficiencia los servicios de vigilancia, agua potable, alcantarillado, alumbrado público, entre otros.
- D) Que los trabajos faltantes de acuerdo a calendario de obra presentado, deberán quedar concluidos en la fecha que a continuación se enuncia y en caso de no concluirse, la parte promotora acepta se realice el cobro de las fianzas depositadas y no podrán incorporarse etapas posteriores de conformidad con el artículo 328 en su inciso “f”.
 - fecha de conclusión de las obras faltantes de urbanización: **enero del 2021** correspondiente a la **etapa 3**.
- E) Que en caso de incumplimiento a lo anterior, el promotor acepta se cobren las siguientes fianzas:

- LA FIANZA N° 2156749-0000, EXPEDIDA POR LIBERTY FIANZAS, S.A. DE C.V., POR LA CANTIDAD DE \$ 1'748,111.56 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE 56/100 M.N.) DE FECHA 24 DE MARZO DE 2020, A FAVOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, MISMA QUE GARANTIZARÁ LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - LA FIANZA N° 2220602-0000, EXPEDIDA POR LIBERTY FIANZAS, S.A. DE C.V., POR LA CANTIDAD DE \$ 665,617.05 (SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE 05/100 M.N.) DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL 2020, A FAVOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, MISMA QUE GARANTIZARÁ LAS OBRAS FALTANTES DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 3.
- F) Que no se autorizará la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de las presentes etapas no están ejecutados de acuerdo al programa o bien si el promotor incumple algún compromiso de terminación de obra en calidad o tiempo.
- G) Las obras faltantes que se mencionan a continuación son enunciativas más no limitativas:
- banquetas y machuelos
 - alumbrado público
 - nomenclatura y señalización

DECIMO. Que el artículo 21, fracción XVIII dispone, que los Ayuntamientos tendrán la atribución de acordar la incorporación municipal que permita a los urbanizadores y promotores inmobiliarios el inicio de actos traslativos de dominio o de prestación de servicios respecto de lotes, fincas y departamentos que generen la ejecución de sus proyectos aprobados; por lo que de conformidad a este numeral y la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, que en su artículo 45, fracción II, incisos c), d) y j), establecen como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales y vigilar la conclusión de las obras iniciadas dando seguimiento a las acciones que se hayan programado en los planes de desarrollo municipal de administraciones anteriores; ésta Comisión determina que es procedente la **Incorporación Municipal Anticipada del Fraccionamiento “HACIENDA EL BALCON” Etapa 3**, ubicado al Sur-poniente de la ciudad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es de aprobarse y se aprueba la **Incorporación Municipal Anticipada de la Etapa 3 del Fraccionamiento HACIENDA EL BALCON**, promovido por el LIC. FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA, representante legal de la empresa **URBANIZADORA “INMOBILIARIA JYZAO, S.A. DE C.V.”**, ubicado al Sur-poniente de la ciudad. La Incorporación Municipal Anticipada de la **Etapa 3** cuenta con total de **38 lotes** con una superficie total a incorporar de **8,261.85 m²**, comprendida de la siguiente manera:

- a) La **Etapa 3** comprende un total de **38 lotes** de los cuales; **34 lotes** son de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**) y **4 lotes** de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**); haciendo una **superficie vendible de 4,511.50 m²** y una superficie destinada para **vialidad de 3,750.35 m²**; resultando una **superficie total de la Etapa 3** a incorporar de **8,261.85 m²**.

CONCENTRADO DE ÁREAS ETAPA 3		
CONCEPTOS	NO. DE LOTES	SUPERFICIE TOTAL M²
<i>Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)</i>	34	3,789.50
<i>Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)</i>	4	722.00
TOTAL DE ÁREA VENDIBLE	38	4,511.50
ÁREA DE VALIDAD	-	3,750.35
ÁREA TOTAL	38	8,261.85

SEGUNDO. Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, procédase a costa del Urbanizador, a la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", tal y como lo establece el séptimo párrafo del artículo 330 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

TERCERO. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente deberá enterar al Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para que procedan los traslados de dominio, y a la Dirección de Catastro para que realice la asignación de clave catastral y efectúe el revalúo de la zona que se incorpora al municipio.

CUARTO. El Urbanizador realizará el pago de impuestos, derechos y demás relativos, en la forma y términos establecidos en la Ley de Hacienda del Municipio de Colima.

QUINTO. Es responsabilidad del urbanizador cuidar que las banquetas y áreas jardinadas se encuentren libres de elementos que obstruyan el libre tránsito por la vía pública. Por lo que cualquier obra adicional que se pretenda instalar sobre estas áreas, deberá contar con la autorización correspondiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Así mismo, está obligado a prestar los servicios de limpia, recolección, alumbrado público y de agua potable y alcantarillado, con normalidad y suficiencia, tal y como lo dispone el artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEXTO. El Urbanizador tiene la obligación de enterar al Notario Público encargado del proceso de escrituración del inmueble, toda la información necesaria para incluir en las escrituras que se otorgan para la enajenación de lotes, los rubros que ordena el artículo 335 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEPTIMO. Que el urbanizador, otorga la fianza **N°2156749-0000**, expedida por **LIBERTY FIANZAS, S.A. DE C.V.**, por la cantidad de **\$ 1'748,111.56 (Un Millón Setecientos Cuarenta y Ocho Mil Ciento Once Pesos 56/100 M.N.)** de fecha **24 de Marzo del 2020**, a favor del H. Ayuntamiento de Colima, misma que **garantizará la correcta ejecución de las obras de urbanización.**

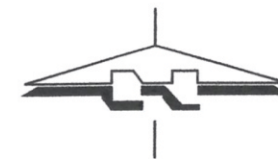
Que el urbanizador, otorga la fianza **N° 2220602-0000**, expedida por **LIBERTY FIANZAS, S.A. DE C.V.**, por la cantidad de **\$665,617.05 (Seiscientos Sesenta y Cinco Mil Seiscientos Diecisiete Pesos 05/100 M.N.)** de fecha **20 de Noviembre del 2020**, a favor del H. Ayuntamiento de Colima, misma que **garantizará las obras faltantes de urbanización de la etapa 3.**

OCTAVO. Notifíquese al urbanizador que para efectos de incorporar etapas posteriores a la que se autoriza, deberá cumplir con la debida ejecución de las obras faltantes, tal y como lo señala el artículo 328 inciso f), de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

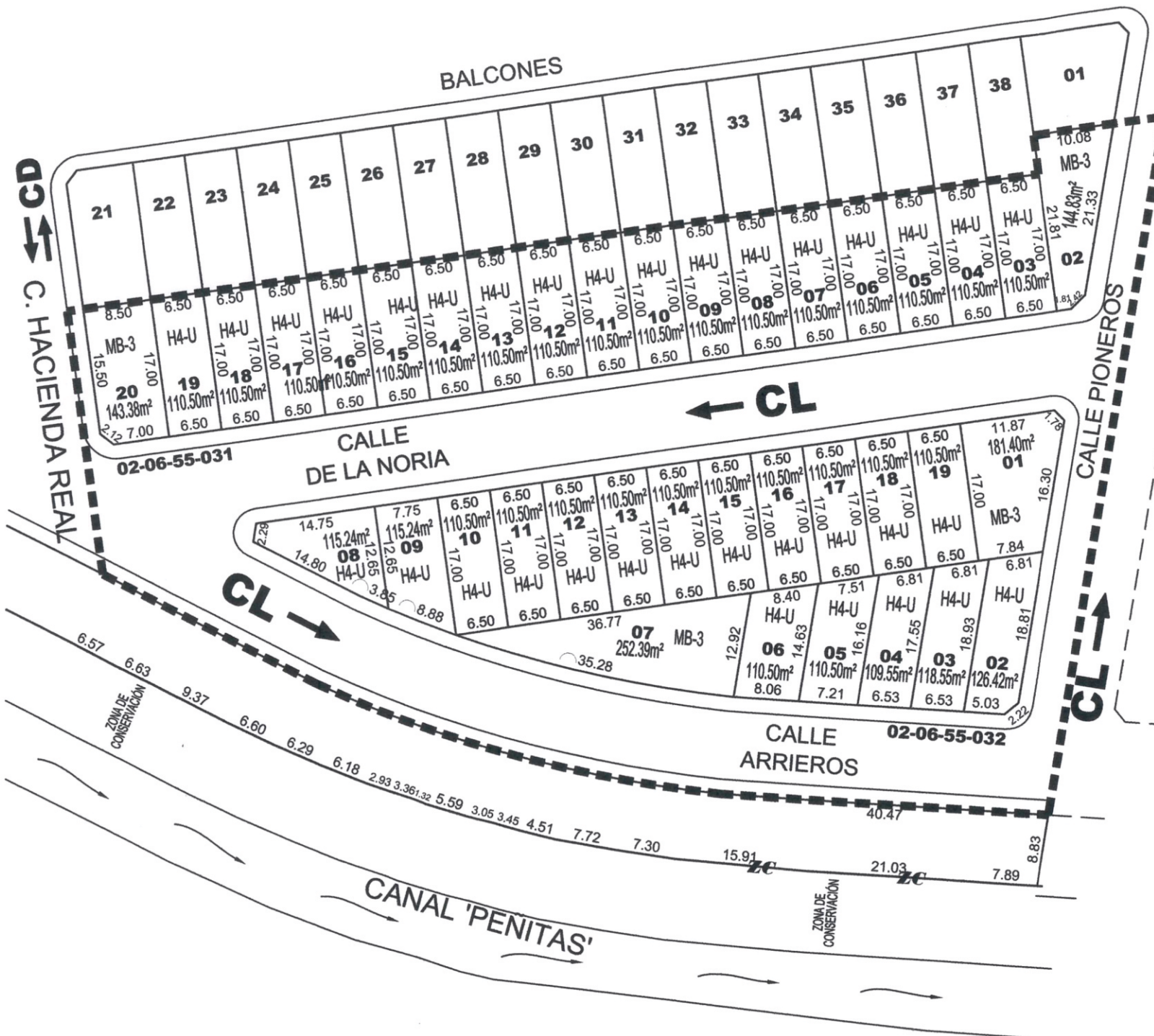
El acuerdo de la **Incorporación Municipal Anticipada** consta en el **NOVENO PUNTO** del **Acta N° 108** correspondiente a la **Sesión Extraordinaria** que celebró el H. Cabildo el día **23 de Diciembre del 2020.**

EL PRESIDENTE MUNICIPAL
C.P. LEONCIO ALFONSO MORÁN SÁNCHEZ
Firma.

LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO.
LICDA. SANDRA VIVIANA RAMÍREZ ANGUIANO
Firma.



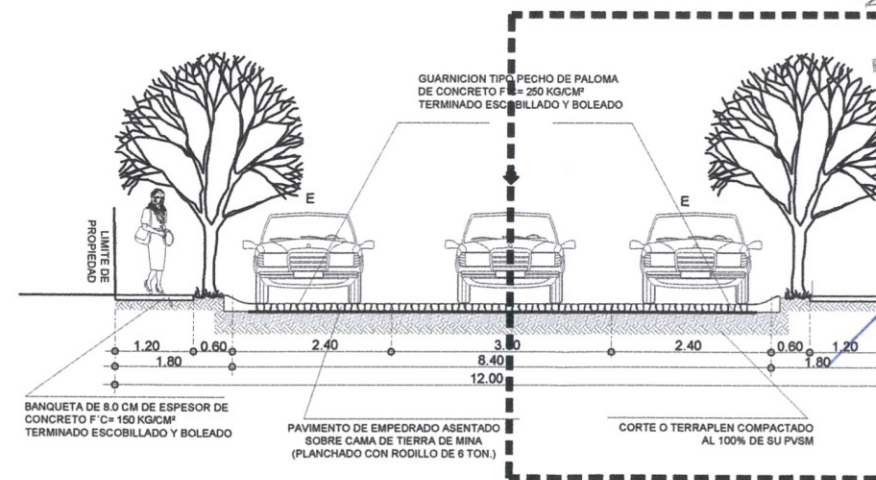
INCORPORACION MUNICIPAL ANTICIPADA
HACIENDA EL BALCÓN



CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 3		
CONCEPTO	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE M2 TOTALES
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)	34	3789.5
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)	4	722
ESPACIOS VERDES ABIERTOS (EV)	0	0
TOTAL DE AREA VENDIBLE	38	4511.5
TOTAL DE AREA DE CESION	0	0
TOTAL AREA DE VIALIDAD		3750.35
SUPERFICIE ZONA FEDAREAL		0
SUPERFICIE TOTAL	38	8261.85

SIMBOLOGIA

- ETAPA 3
Sup. Total: 8,261.85 m²
38 lotes
- ETAPA A INCORPORAR



CL CALLE LOCAL INTENSIDAD C

NOTA: SE DESARROLLARA SOLO LA MITAD, POR SER COLINDANCIA DE LA PROPIEDAD)

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA

H. Ayuntamiento de Colima

SECRETARÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

DESARROLLADOR:
FRANCISCO JAVIER GARCÍA MACHUCA

CONSULTOR:
M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
REGISTRO: DRO-12-01-RF

PLANO:
INCORPORACION MUNICIPAL ANTICIPADA ETAPA 3

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COLIMA; NOVIEMBRE 2020

LAMINA:
U

ESCALA GRAFICA