

SALA DE REGIDORES

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 64, fracciones V, VI y XII, 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 recibimos memorándum No. S-424/2015, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. DGDUEV-113/2015, signado por el C. ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ, Director General de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta el dictamen técnico que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA" QUE SE DENOMINARA "EL ROBLE RESIDENCIAL"**.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES:

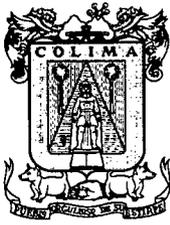
1.- Mediante la escritura pública número **20,951**, expedido por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente el 16 de marzo de 2006 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real número **208442-1**, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRA-VENTA** que celebraron por la parte vendedora el Señor Heliodoro Martínez Suarez y por la parte compradora la Sra. Celia Guadalupe Prado Pérez sobre la **FINCA URBANA** identificado con el nombre **RANCHO LA ESPERANZA**, con clave catastral **02-04-66-000-021-003** con una superficie de **9,500.00m²**.

2.- Dicha superficie fue subdividida del predio que resultó del proyecto de Programa Parcial de Urbanización, denominado "**La Esperanza**" el cual fue publicado en el Periódico Oficial el Estado de Colima el sábado 21 de abril de 2001. Posteriormente el predio fue incorporado según lo hace constar la publicación del sábado 15 de septiembre de 2001.

3.- En sesión celebrada el 9 de febrero de 2015 se autorizó la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de población de "El Chanal" referente a modificar la zonificación del lote urbano de 9,500.00m² de Granjas y Huertos a Habitacional de Densidad Media (**H3-5**) y Corredor Urbano

*MSC

1



SALA DE REGIDORES

Mixto de Intensidad Media (**MD2-2**), disco estudio fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 28 de marzo de 2015.

TERCERO.- Una vez obtenida la modificación a la zonificación del lote ya mencionado, la propietaria **Sra. CELIA GUADALUPE PRADO PÉREZ** pretende establecer un proyecto de lotificación para lo cual somete a la consideración del Honorable Cabildo el presente **Programa Parcial de Urbanización** que modifica al PPU "La Esperanza"

CUARTO.- DE PLANEACIÓN

El programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de "**El Chanal**" ubica al predio en un área de Reserva Urbana con una política de crecimiento de Corto Plazo, en una zona Habitacional de Densidad media H3, y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media, según lo hace constar la publicación de la modificación al Programa de desarrollo Urbano del Chanal de fecha 28 de marzo de 2015.

QUINTO.- OBJETIVOS

Generales:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.
- Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

Específicos:

- Generar **26** lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión.
- Incorporar al desarrollo urbano una zona habitacional de densidad media en una superficie de **9,144.05m²**, los cuales deberán ocuparse conforme las disposiciones del presente programa.
- Consolidar la vialidad primaria VP-1.

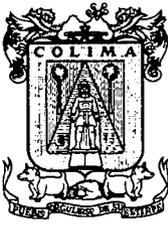
SEXTO: DIAGNOSTICO

LOCALIZACIÓN.

El predio en cuestión se encuentra al norte de la ciudad de Colima, en el poblado conocido como "El Chanal" al sur del fraccionamiento "La Primavera".

El predio en cuestión tiene las siguientes colindancias:

*MSC



SALA DE REGIDORES

Al Norte en 190.00m con propiedad de Antonio Ramos Salido y condueños.
Al Sur en 190.00m con fracción del predio "La Esperanza".
Al Oriente en 50.00m con propiedad de Antonio Ramos Salido y condueños.
Al Poniente en 50.00m con camino Colima – El Chanal.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

Según la escritura el predio tiene una superficie de 9,500.00m², sin embargo el levantamiento topográfico arroja una superficie de 9,144.05m² los cuales se circunscriben en un polígono cerrado de 15 vértices.

SEPTIMO: ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

El presente proyecto se desarrolla sobre una subdivisión del lote 003 de la manzana 021 que se generó en el Programa parcial de urbanización denominado "La Esperanza" dicha subdivisión se realizó una vez incorporado el predio, y de las cuales un predio fue vendido que finalmente la adquirió la Señora Celia Guadalupe Prado Perez en los términos descritos en la introducción del presente estudio.

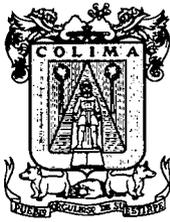
El predio restante de la subdivisión sigue manteniendo su uso autorizado en el Programa parcial de Urbanización "La Esperanza" que es de Granjas y Huertos.

OCTAVO: ZONIFICACIÓN, COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:

Integran el presente proyecto, la zonas **H3-U, MD-2 y EV** y estarán sujetas a los siguientes usos y destinos establecidos en el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
MD-2	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
		COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO.
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
		COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN.
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

*MSC



SALA DE REGIDORES

		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL
		COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
		COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
		COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS. DE IMPACTO MAYOR
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO

NOVENO: NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACION AMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	JARD.	M.EDIF.
H3-U	140	8.00	R	140.0	0.7	1.4	1	3	3	-	40	semcer
MD-2	250	15.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

DECIMO: LOTIFICACIÓN

Memoria descriptiva del proyecto.

El predio que se pretende urbanizar tiene una superficie de **9,144.05m²** y comprende un total de **26** lotes de los cuales **23** lotes con uso de Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), **2** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), y **1** lote con uso de espacios verdes y abiertos (EV).

El resumen general de área del presente proyecto queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	5,474.30m²	59.87%
ÁREA DE CESIÓN	679.37m²	7.43%
ÁREA DE VIALIDAD	2,990.38m²	32.70%
TOTAL	9,144.05m²	100.00%

En lo referente a otorgar el **área de cesión**, el reglamento de Zonificación del Municipio de Colima

*MSC



SALA DE REGIDORES

especifica en su artículo 141 que las Habitacionales de Densidad Media H3-U, las Zonas de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2, deberán de ceder el 20% de la superficie vendible a desarrollar.

El cálculo se presenta a continuación.

USO	LOTES	SUPERFICIE	CESIÓN	A CEDER
H3-U	23	4,719.80	20%	943.96
MD-2	2	754.50	20%	150.90
TOTAL	25	5,474.30		1,094.86

En la autorización del "Programa Parcial de Urbanización La Esperanza" se estableció respecto al área de cesión lo siguiente:

"De acuerdo al artículo 131 del Reglamento, con relación a las zonas de Granjas y Huertos (GH), estas están obligadas a ceder el 5% de la superficie total, por lo que a la zona GH, le corresponde un total de 1,000.00 Mt2 de cesión, misma que se dispone al frente del predio en una franja de 10.00 Mts. de ancho que se destinará a la ampliación futura de la vialidad de acceso, el Camino al Chanal.

Al modificar la zonificación el requerimiento de cesión para el proyecto de lotificación con usos Habitacional de Densidad Media y corredor urbano Mixto de Intensidad media es del 20% de la superficie vendible, por lo que se deberá otorgar la diferencia de área de cesión dentro del área de aplicación.

El proyecto de lotificación considera un lote de 679.37m² de cesión

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	679.37	1

• CESIÓN DE CALCULO	• CESIÓN YA OTORGADA DEL PPU LA ESPERANZA	• CESIÓN DE PROYECTO SUPERÁVIT	• SUPERÁVIT
1,094.86m ²	500.00m ²	679.37m ²	84.51m ²

DECIMO PRIMERO.- INTEGRACION VIAL:

En cuanto a la **integración vial**, el proyecto contempla consolidar en la parte del frente la calle

*MSC



SALA DE REGIDORES

lateral de la Av. V. Carranza y unirla con el fraccionamiento La Primavera.

La **Vialidad Primaria VP-1**. Establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal se diseñó con un derecho de vía de 31.00m, que contienen un cuerpo central de 7.00m y dos calles laterales, cada calle lateral consta de un camellón lateral de 3.00m, dos carriles de 3.00m cada uno y acera de 3.00m.

El proyecto contempla además una calle local de 12.00m y otra más de 11.40m..

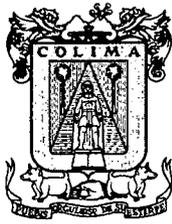
DECIMO SEGUNDO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado EL ROBLE RESIDENCIAL QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Por lo que con fundamento en la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, que en su artículo 45, fracción II, inciso b), 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, así como participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, y en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII, 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, esta Comisión determina viable someter a aprobación del H. Cabildo, el proyecto materia del presente dictamen.

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 Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado EL ROBLE RESIDENCIAL QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA", 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, el cual tiene una superficie de **9,144.05m²** y comprende un total de **26** lotes de los cuales **23** lotes con uso de Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U), **2** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto

*MSC



SALA DE REGIDORES

Intensidad Media (MD-2), y 1 lote con uso de espacios verdes y abiertos (EV), como se establece en la siguiente tabla:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	5,474.30m²	59.87%
ÁREA DE CESIÓN	679.37m²	7.43%
ÁREA DE VIALIDAD	2,990.38m²	32.70%
TOTAL	9,144.05m²	100.00%

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE SE DENOMINARÁ “EL ROBLE RESIDENCIAL” QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION “LA ESPERANZA”, a que se refieren los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la que deberá hacerse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación.

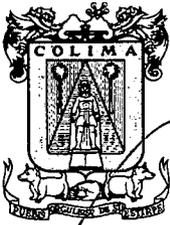
TERCERO.- Se deberá enterar al Promotor que toda obra adicional que pretenda efectuar dentro del Programa o modificación del mismo, deberá contar con la autorización correspondiente del H. Cabildo, además en todo momento deberá observar lo estipulado en el artículo 337 de la Ley de Asentamiento Humanos que impone obligaciones al urbanizador mientras el H. Ayuntamiento no reciba las obras para su Municipalización.

CUARTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 20 días del mes de julio del año 2015.

Atentamente
LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Presidente

*MSC



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COLIMA
2012-2015

SALA DE REGIDORES

ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Secretario

LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Secretaria



MEMORANDUM N° S-424/2015

ING. PEDRO PERALTA RIVAS,

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

Remito a Usted el Memorandum No. DGDUEV-113/2015, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual envía el DICTAMEN TECNICO que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERAZA" QUE SE DENOMINARÁ EL ROBLE RESIDENCIAL.**

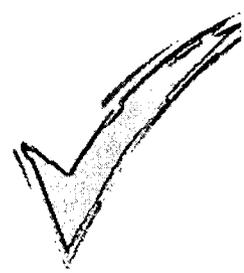
Lo anterior, para que esa Comisión emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin más sobre el particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.
 SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
 Colima, 08 de julio de 2015.
 EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
 SECRETARIA
 LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.

AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 D 2015
 10 JUL. 2015 *
 10:30
 RECIBIDO
 OFICINA REGIDORES



c.c.p.- Lic. Minerva Jiménez Herrera.- Secretaria de la Comisión.
 c.c.p.- Ing. Pedro Villa Godínez.- Secretario de la Comisión.

SCM*lore



AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

MEMORANDUM No. DGDUEV-113/2015.
Colima Col., 07 de Julio de 2015.

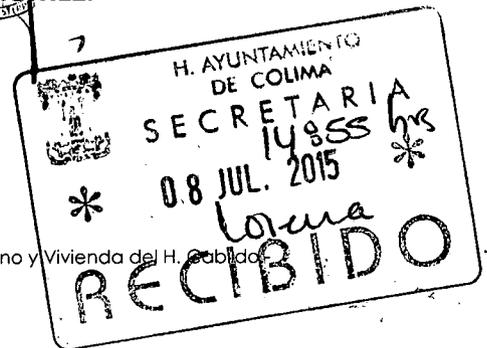
LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES.
Secretario del H. Ayuntamiento de Colima.
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA" QUE SE DENOMINARA EL ROBLE RESIDENCIAL**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro en particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGIA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE COLIMA
[Firma manuscrita]
ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ.



C.c.p. ING. PEDRO PERALTA RIVAS.- Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.
C.c.p. ARQ. YANESSA HOYOS VILLASEÑOR.- Directora de Desarrollo Urbano.-
C.c.p. Archivo-
BCG/VHY/MSC/Juanita*

[Firma manuscrita]



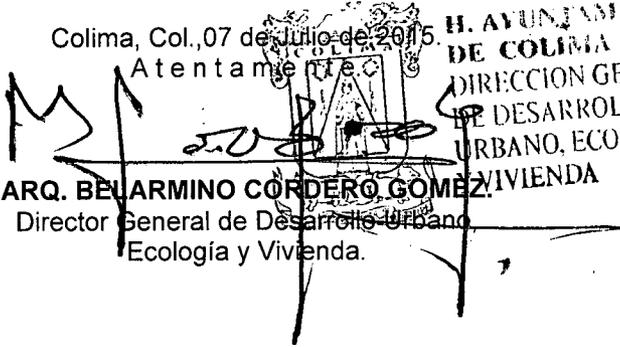
AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015

Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda

DICTAMEN TECNICO

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE MODIFICA AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA" QUE SE DENOMINARA EL ROBLE RESIDENCIAL

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor C. CELIA GUADALUPE PRADO PEREZ, a través del Arq. Víctor Manuel Lara Ramos,, Perito en Proyectos de Urbanización registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, para el trámite correspondiente al **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION QUE MODIFICA AL PROGRMA PARCIAL DE URBANIZACION "LA ESPERANZA" QUE SE DENOMINARA EL ROBLE RESIDENCIAL** esta Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, ha analizado el contenido de la información y verificación de congruencia técnica legal, siendo atendidas todas las observaciones por parte del promotor de acuerdo a los lineamientos establecidos por los artículos 275, 276, 277 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 07 de Julio de 2015.
Atentamente,

ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ
 Director General de Desarrollo Urbano,
 Ecología y Vivienda.

H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO, ECOLOGIA
Y VIVIENDA

