

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

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-502/2015, de fecha 10 de agosto de 2015, suscrito por el LIC. SALVADOR CARDENAS MORALES, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión la comunicación suscrita por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, el Proyecto para la Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SAN CARLOS**".

SEGUNDO.- Que conforme al expediente turnado a esta Comisión, se desprenden los antecedentes siguientes:

- Que en Sesión Ordinaria celebrada el 22 de Mayo del 2008, el H. Cabildo aprobó el programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "San Carlos", mismo que fue publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" en el tomo XCIII correspondiente al número 31 de fecha Sábado 26 de Julio del mismo año, mismo que contempla un total de 301 lotes comercializables, 4 lotes de áreas de cesión para destinos y tres lotes para destinos de infraestructura, correspondientes al área de restricción por el paso de líneas de transmisión eléctrica; todo en una superficie de 8-11-71.86 Has; los lotes vendibles se componen de:
 - o 241 lotes para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U);
 - o 29 lotes para uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3),
 - o 17 lotes para uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), y
 - o 7 lotes con uso de Servicios a la Industria y al Comercio (S).
- En sesión celebrada el 06 de Octubre del año 2010, el H. Cabildo aprobó la Incorporación Municipal de la **Segunda y Octava** Etapas del referido desarrollo, publicándose en el periódico oficial "El Estado de Colima" en el tomo XCV correspondiente al número 42 de fecha 16 de Octubre del año 2010; etapas integradas con un total de 37 lotes.
- La Incorporación Municipal de la **Tercera Etapa**, fue aprobada por el H. Cabildo en Sesión celebrada el 26 de Septiembre de 2011, misma que fue publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" en el tomo XCVI correspondiente al número



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES

50 de fecha 15 de Octubre del año 2011; esta incorporación constó de un total de 68 lotes.

- Asimismo, en sesión de fecha 30 de Agosto del año 2013, el H. Cabildo aprobó la incorporación anticipada de la **Novena Etapa** del fraccionamiento San Carlos, lo cual fue publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" en el tomo XCVIII correspondiente al número 47 de fecha 07 de Septiembre del 2013; esta etapa consta de 32 lotes.

TERCERO.- Que el C. ING. ISAAC RODRÍGUEZ GOSAÍN, en su carácter de representante de la sociedad mercantil denominada "**GOSAÍN CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.**" promovente del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SAN CARLOS**", presentó a consideración del H. Cabildo, el proyecto de Modificación del citado Programa., estudio tendiente a modificar la Lotificación y Zonificación de las **manzanas 264, 266, 267 y 268** del desarrollo proyectado.

Detallando además, que en el proyecto de modificación se contempla un lote incorporado correspondiente a la Octava Etapa, el cual tiene autorizado un uso de **Corredor Urbano Mixto intensidad alta (MD-3)**, por lo cual se presenta acompañando a este documento, la **constancia de No Transmisión Patrimonial** correspondiente, el resto de los lotes involucrados en el área de la modificación no han sido objeto de incorporación municipal alguna.

La propuesta a consideración del Honorable Cabildo, se sustenta en que se respetarán de manera general los usos marcados en el instrumento de planeación urbana vigente; es decir, los usos considerados en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, sobre el que se basó la propuesta original de este desarrollo.

USO Y DENSIDAD ACTUAL DEL ÁREA DE APLICACIÓN

- M-264.- Servicios a la Industria y el Comercio, (S)**
- M-266.- Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)**
- M-267.- Equipamiento Institucional (EI)**
- M-268.- Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**

USO Y DENSIDAD PROPUESTA EN EL ÁREA DE ESTUDIO:

- M-264.- Equipamiento Institucional (EI) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**
- M-266, M-267 y M-268.- Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) y Mixto de Barrio Intensidad Alta**



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES

CUARTO.- La nueva versión detalla que esta modificación se deriva de la necesidad de replantear la lotificación y por ende la zonificación en la colindancia con la arteria colectora **AC-16** denominada **Gral. José de Jesús Blanco**; esto involucra directamente a la manzanas **264, 266, 267 y 268**, pero al replantear la lotificación de ésta, se hace necesario hacer los ajustes en el resto de la manzanas ya mencionadas.

Lo anterior obedece fundamentalmente a que inicialmente se consideraron en esta zona usos de **Servicios a la Industria y al Comercio (S)** compatibles con el corredor previsto inicialmente en el programa de desarrollo urbano del centro de población de Colima, mismo que posteriormente fue modificado para dejarlo en una vialidad que alberga usos de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**.

En este sentido, se plantea reubicar sobre esta avenida el área de cesión para destinos de equipamiento (EI), de tal manera que quede sobre la misma vialidad que el área de cesión (EV) y el resto de la manzana, con el uso que le asigna el programa de desarrollo urbano de Colima; es decir, uso de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)**.

El área de aplicación de esta modificación se localiza en una zona de crecimiento importante al sur de la ciudad capital., entre las colonias Francisco Villa I, II y III, colindando con las vías del ferrocarril.

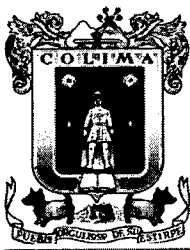
En cuanto al uso del suelo en la zona de su emplazamiento, el predio motivo de esta modificación se encuentra inmerso en una zona habitacional de densidad alta, la cual es cruzada de oriente a poniente por la prolongación de la avenida Tecomán con un uso comercial proyectado; en su lindero norte se encuentra la arteria colectora AC-16 denominada Av. José de Jesús Blanco que alberga un uso de corredor urbano mixto intensidad alta (MD-3).

En cuanto a la estructura vial no hay cambio alguno, todas las vialidades se mantienen en la situación autorizada inicialmente; no así en el tema de la estructura territorial en donde el centro vecinal CV-90 propuesto originalmente sobre la manzana **267**, se mueve ligeramente al norte y ahora se propone sobre la manzana **264**, no habiendo más variaciones o modificaciones en este tema.

La modificación puede resumirse de la siguiente manera: se aumenta en 23 el número total de lotes del fraccionamiento, se disminuye en 312.47m² el área vendible y se aumenta en 314.91m² el área de cesión.

COMPARATIVO DE LA SITUACIÓN APROBADA Y LA SITUACIÓN PROPUESTA

SITUACIÓN AUTORIZADA		PROPUESTA
USO	N° DE LOTES	
H4-U	241	270
MB-3	17	15
MD-3	29	30



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES

S	07	02
Cesión EI	04	04
Cesión IN	03	03
TOTAL	301	324

PROPUESTA DE MODIFICACION

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE	A CEDER
H4-U	270	30,174.35	20%	6,034.87
MB-3	15	2,475.95	20%	495.19
MD-3	30	9,104.36	20%	1,820.87
S	02	921.09	15%	138.16
			TOTAL	8,489.10

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
8,489.10m ²	8,688.19m ²	199.09m ²

CONCEPTO	PPU AUTORIZADO	MODIFICACIÓN SOLICITADA	DIFERENCIA
Superficie Vendible	42,988.22 m ²	42,675.75 m ²	- 312.47 m ²
Superficie de Vialidad	29,805.48 m ²	29,805.48 m ²	0
Superficie de Cesión para destinos	6,630.41m ²	6,945.32 m ²	+ 314.91 m ²
Superficie de Cesión por afectación (IN)	1,745.31m ²	1,745.31 m ²	0
Superficie Total	81,171.86 m ²	81,171.86 m ²	0

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan a la solicitud de Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SAN CARLOS**", que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de mayo del 2008 y publicado el 26 de julio de ese mismo año, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", se considera que es factible la propuesta ya que no se afectan ni la estructura urbana ni la zonificación de los instrumentos superiores de planeación vigentes. No obstante, al implicar ésta, una modificación a las superficies generales del fraccionamiento, se hace necesaria su aprobación, publicación y posterior registro en los términos legales vigentes., advirtiendo que dicho proyecto cumplió con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. De igual manera, el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda **ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ**, mediante escrito de fecha 05 de agosto de 2015, hace llegar a esta



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES

Comisión el Dictamen Técnico de Factibilidad de Modificación del Programa Parcial de Urbanización denominado "**SAN CARLOS**", en el que se hace constar que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad del proyecto.

SEXTO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 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, formular, aprobar y administrar la Zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales, 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.

SEPTIMO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, 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, 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.

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

ACUERDO

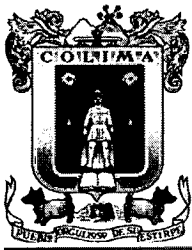
PRIMERO.- Es de aprobarse y se aprueba la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SAN CARLOS**", que promueve el **GOSAIN CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.**, representado por el **ING. ISAAC RODRIGUEZ GOSAIN**, puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y que se encuentra ubicado al sur de esta Ciudad de Colima, y que tiene una superficie de aplicación de **81,171.86 M²**, con las modificaciones referidas en el **CONSIDERANDO CUARTO** de este Dictamen.

SEGUNDO.- Procédase a costa del urbanizador, a realizar la publicación e inscripción de la Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "**SAN CARLOS**", 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.

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.

2012-2015

SALA DE REGIDORES



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.

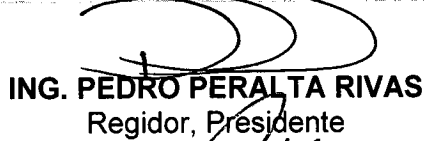
CUARTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, de acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 13 trece días del mes de agosto del año 2015.

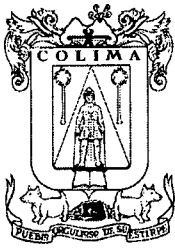
Atentamente

LA COMISION DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA


ING. PEDRO VILLA GODINEZ
Regidor, Secretario


ING. PEDRO PERALTA RIVAS
Regidor, Presidente


LIC. MINERVA JIMENEZ HERRERA
Regidora, Secretaria



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA
ADMINISTRACION 2012 - 2015

MEMORANDUM N° S-502/2015

ING. PEDRO PERALTA RIVAS,

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

Remito a Usted el Memorandum N° DGDUEV-131/2015, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda, mediante el cual envía el DICTAMEN que contiene el **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "SAN CARLOS"**.

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.

SUFRAGIO EFCTIVO. NO REELECCION.

Colima, Col., 10 de agosto de 2015.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,



H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

Salvador Cardenas Morales
SALVADOR CARDENAS MORALES.



AYUNTAMIENTO
DE COLIMA

* 10 ABO. 2015 *

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*vero

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000 Tels. 316-3830
"2015, 75 AÑOS DE LA FUNDACION DE LA UNIVERSIDAD DE COLIMA"



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
Administración 2012 – 2015
Dirección General Desarrollo Urbano,
Ecología y Vivienda

MEMORANDUM No. DGDUEV-131/2015.
 Colima, Col., a 05 de agosto de 2015.

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

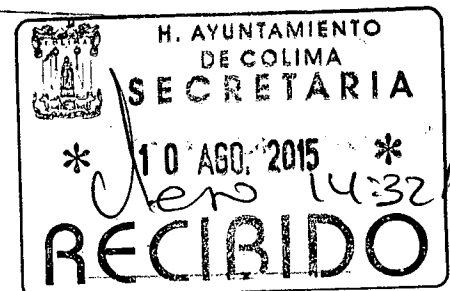
Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "SAN CARLOS"**, lo anterior para su revisión por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo, y así estar en condiciones de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular, quedo a sus distinguidas consideraciones.

Atentamente
**EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, AMBIENTO
 ECOLOGIA Y VIVIENDA.**


ARQ. BELARMINO CORDERO GOMEZ.

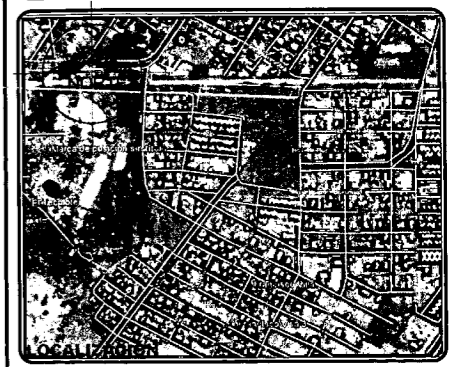

**H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 DIRECCION GENERAL
 DE DESARROLLO
 URBANO, ECOLOGIA
 Y VIVIENDA**



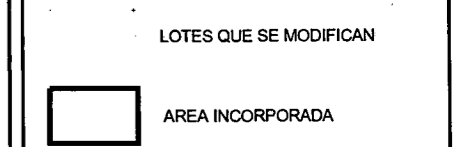
C.c.p. ING. PEDRO PERALTA RIVAS, Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.
 C.c.p. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, Directora de Desarrollo Urbano.
 C.c.p. Archivo.

BCG*nvga

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS



- SIMBOLOGÍA**
- H4-U** HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA
 - MB-3** MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 - MD-3** CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 - S** SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO
 - EV** ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 - EI** EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL



PROMOTOR:
GOSAÍN CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.
ING. ISAAC RODRIGUEZ GOSAÍN
REPRESENTANTE LEGAL

UBICACION:
FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS, COLIMA, COL.

CONSULTOR:

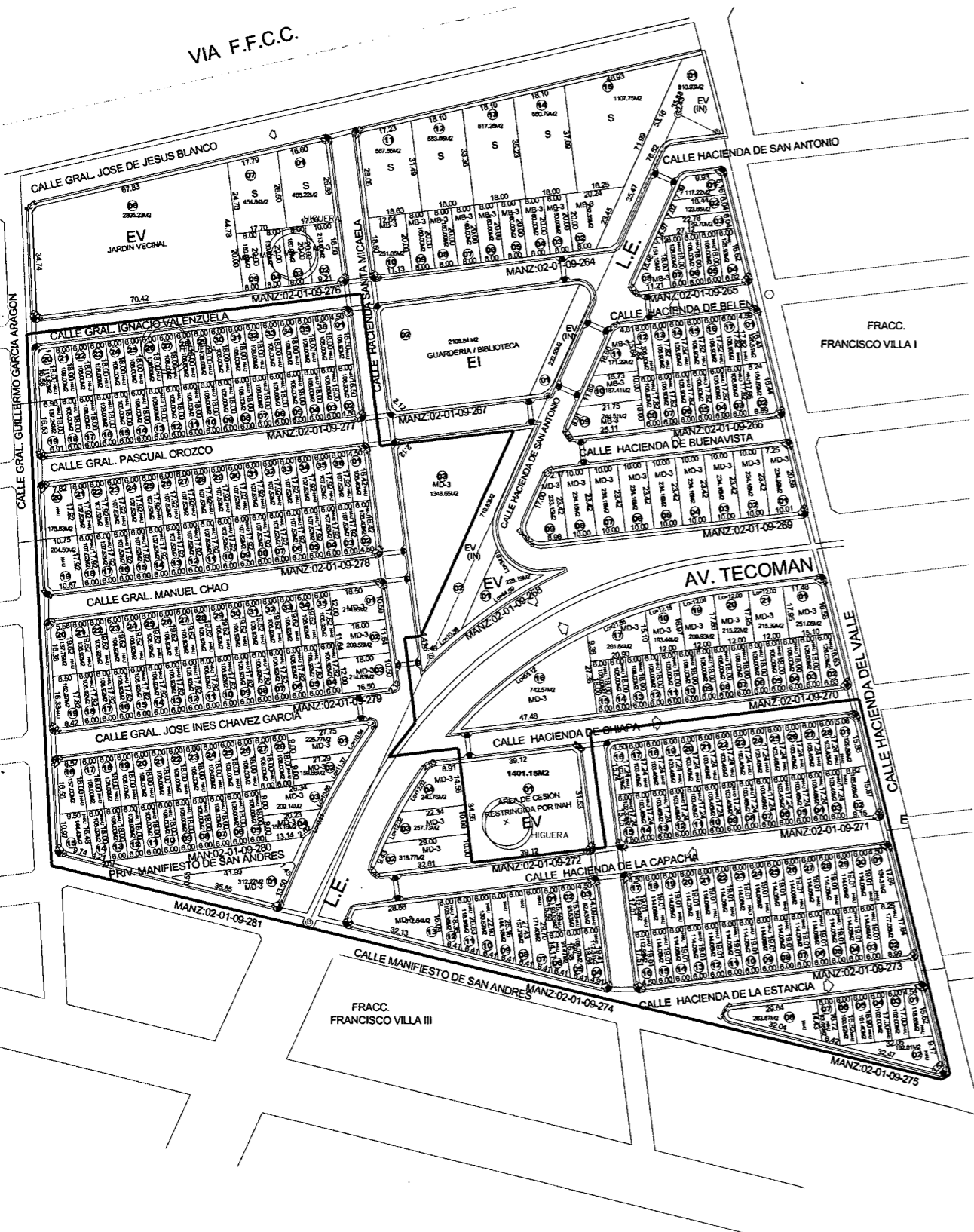
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
CONSULTOR URBANO

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL. MAYO DE 2015

NUMERO DE LÁMINA:
2'

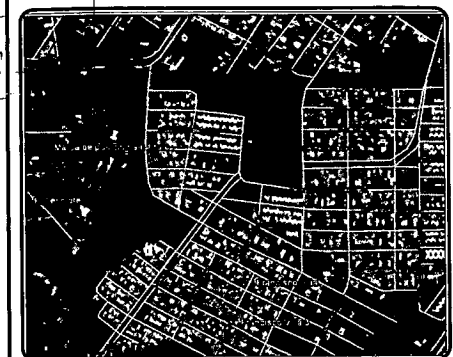


SITUACIÓN AUTORIZADA



MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS



- SIMBOLOGÍA**
- H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA
 - MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
 - MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
 - S SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO
 - EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
 - EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

LOTES QUE SE MODIFICAN

AREA INCORPORADA

TOTAL DE LOTES

USO	H4-U	MB-3	MD-3	S	EI	IN	TOTAL
# LOTES	270	15	30	2	4	3	324

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	270	30,174.35	20%	6,034.87
MB-3	15	2,475.95	20%	495.19
MD-3	30	9,104.36	20%	1,820.87
S	2	921.09	20%	184.22
TOTAL	317	42,675.75	TOTAL =	8,495.10

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERAVIT
8,489.10m ²	8,688.19m ²	199.09m ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	42,675.75	52.57%
ÁREA DE CESIÓN	6,945.32	8.56%
IN (CARCAMO)	1,745.31	2.15%
ÁREA DE VIALIDAD	29,805.48	36.72%
TOTAL	81,171.86	100.00%

PROMOTOR:
GOSAIN CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.
 ING. ISAAC RODRÍGUEZ GOSAIN
 REPRESENTANTE LEGAL

UBICACIÓN:
FRACCIONAMIENTO SAN CARLOS, COLIMA, COL.

CONSULTOR:

ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 CONSULTOR URBANO

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

PLANO: **DETALLE COMPARATIVA LOTIFICACIÓN**

NUMERO DE LÁMINA: **3**

USAR Y FECHA: COLIMA, COL. MAYO DE 2015

