



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**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 d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción XVIII, y 22, 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 VI, X y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que por instrucciones del **C. MCS. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Presidente Municipal, recibimos memorándum No. S-241/2017, de fecha 17 de febrero de 2017, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. DGDS/DDU-23/2017, signado por la **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, Directora de Desarrollo Urbano, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, en la que se adjunta el dictamen técnico para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, específicamente del área agropecuaria AR-AGR-25 y la creación de la Arteria Colectora AC-21.

**SEGUNDO.-** De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el promovente **ARQ. MIGUEL ANDRADE ARIAS**, apoderado legal del **C. FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA**, a través del **M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, Perito Urbano, solicitó a este H. Ayuntamiento la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, específicamente del área agropecuaria AR-AGR-25 y la creación de la Arteria Colectora AC-21.

Que adjunto al Proyecto, se encuentran las documentales en las que se acreditan la personalidad jurídica, así como la escritura de propiedad correspondiente.

I. Escritura Pública No. 36,487 (Treinta y seis mil cuatrocientos ochenta y siete) de fecha 12 de marzo de 1996, pasada ante la fe del **LIC. ERNESTO DE LA MADRID VIRGEN**, Notario Interino encargado de la Notaria Publica Número 03, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 104391 en fecha 31 de mayo de 1996, de la que se desprende la adquisición por parte del **SR. FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA**, el resto del predio



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

rústico constituido por el potrero que formó parte del predio denominado "El Balcón", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-99-94-034-138-000, con una superficie total de 3-50-00 Has., con las medidas y colindancias siguientes:

**Al Norte.-** con "Rancho San José", propiedad de Sucesores de Ángel Rodríguez;

**Al Sur.-** con canal Colima de por medio. y

**Al Oriente.-** con propiedad de la Familia Fernández.

II. Escritura Pública No. 38,144 (treinta y ocho mil ciento cuarenta y cuatro mil) de fecha 09 de diciembre del 2016, pasada ante la fe del LIC. MIGUEL ANGEL FLORES VIZCAINO, Titular de la Notaría Pública No. 10 de ésta Demarcación, de la que se desprende el PODER ESPECIAL AMPLIO Y BASTANTE a favor del C. ARQ. MIGUEL ANDRADE ARIAS, que otorga el SR. FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA, para que lo ejercite única y exclusivamente sobre el resto del predio rústico denominado "El Balcón", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-99-94-034-138-000, con una superficie total de 3-50-00 Has.

**TERCERO.-** Que, conforme al proyecto que presenta el Perito Urbano **M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD**, con registro PU-13-02-RF., se informa del interés para modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, específicamente el área agropecuaria AR- AGR-25 y la creación de la Arteria Colectora AC-21. Estudio que tiene como finalidad aportar elementos para contar con directrices y bases para generar suelo urbano para uso **Habitacional de densidad alta (H4)** que aunque esté dentro de los límites municipales de Colima, las dinámicas urbanas favorecen y ayudan a la parte sur de la ciudad de Villa de Álvarez. Además de redensificar zonas que ya no son compatibles con el medio agrícola colindante.

**CUARTO.-** La propiedad motivo de la presente modificación; se ubica al poniente del centro de población de Colima; y está delimitada al norte con el fraccionamiento "Bugambilias"; al poniente y sur con el canal de riego "Colima" y al oriente con parcela propiedad de la familia Fernández. La parcela está identificada con la clave catastral 02-99-94-034-138-000.

La zona está identificada como AR-AGR-25:

*"AR-AGR-25 Área Rústica Agropecuaria, localizada al poniente del centro de población, y limitada por la vía del ferrocarril y la carretera a Coquimatlán, entre la última reserva y el límite del área de aplicación."*



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Se propone reducir el área de Reserva Agrícola 25, en 3.5 hectáreas, para crear el área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-87.

**RU-CP-87** Área de reserva urbana a corto plazo con una superficie de 3.5 Hectáreas. Delimitada al norte por el fraccionamiento Tulipanes de Villa de Álvarez, al oriente por Área de Reserva Agrícola (AR-AGR-25), al sur y poniente por la Arteria colectora 21, por la zona CB-13 y canal Peñitas.

Se crean las zonas Habitacional Unifamiliar densidad alta H4-110 y Comercial y de Servicios de Barrio CB-13

**H4-110.** Zona habitacional de densidad alta. Corresponde al área urbana **RU-CP-87**, con una superficie aproximada de 3.0 ha.

**CB-13** Zona comercial y de Servicios de Barrio. Corresponde al área de reserva urbana **RU-CP-87**, con una superficie aproximada de 0.5 Ha.

Se crea la **arteria colectora AC 21**, que opera como franja separadora entre las zonas habitacionales y las de Servicios a la Industria y al Comercio, se desarrolla a ambos lados del canal. El derecho de vía debe ser de 17.50 metros a ambos lados del canal y debe contener, además de ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación municipal. Este vial va del límite municipal con Villa de Álvarez hasta entroncarse con el Boulevard Rodolfo Chávez Carrillo.

**QUINTO.-** En conclusión, el estudio propone la modificación al **Programa de Desarrollo Urbano** en lo referente a la **Estrategia**, a la **clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana** de la zona identificada como **AR-AGR-25**, para lo cual se establecen los siguientes objetivos:

#### **Objetivos Específicos**

- Modificación a la Estrategia del Programa de Centro de Población antes citado, en lo que respecta a la clasificación de áreas denominada de Reserva agrícola 25 (AR-AGR-25);
- Creación de la Reserva urbana a corto plazo RU-CP-87;
- Modificación a la zonificación de la zona Agropecuaria AG y creación de la zona Habitacional de densidad alta H4-110.
- Creación de la arteria Colectora AC-21; y
- Creación de la zona Comercial y de Servicios de Barrio CB-13.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**SEXTO.-** Es necesario especificar que la situación de infraestructura en la zona se encuentra totalmente cubierta y en proceso de urbanización inmediata y de acuerdo a las factibilidades de servicios emitidas por los organismos operadores como la CIAPACOV y la CFE, se garantiza la suficiencia de dotación de agua, de infraestructura de drenaje y alcantarillado y de electrificación en la zona, por lo que los municipales integrantes de la Comisión que dictamina consideramos factible la modificación del Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, en una fracción del área de Reserva Agrícola 25.

**SEPTIMO.-** Que, en particular, la propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima es congruente con el Programa Estatal, los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, de acuerdo a los estudios urbanísticos realizados.

**OCTAVO.-** Que observando las disposiciones de los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se verificó la participación social de las propuestas de modificación al Programa de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, por lo que la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, órgano de Participación social, analizó y aprobó la propuesta de modificación área de Reserva Agrícola 25, recomendando a este H. Ayuntamiento su aprobación, basándose en los estudios urbanos aportados por el promotor. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 16 de febrero de 2017, suscrito por la C. Directora de Desarrollo Urbano M.N.U ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR, en el que hace constar que la Dirección a su cargo, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

**NOVENO.-** Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), 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; y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 21, fracciones I, II, VIII y XI, 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, definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del Desarrollo Urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**DÉCIMO.-** Que en reunión celebrada el día 6 seis del mes de abril del presente año, se reunió la Comisión de Desarrollo Urbano en pleno, junto con miembros de la Dirección de Desarrollo Urbano, entre ellos la Directora M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, además de contar con el valioso apoyo del área jurídica de regidores; y después de estudiar y deliberar el expediente que nos ocupa, se procedió a dictaminar procedente y apto para someter a consideración y posterior aprobación de este H. Cabildo.

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 el Proyecto de Modificación a la **Estrategia, clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana** de la zona identificada como **AR-AGR-25** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, para el resto del predio rústico constituido por el potrero que formó parte del predio denominado "El Balcón", ubicado en el Municipio de Colima, identificado con la clave catastral 02-99-94-034-138-000, con una superficie total de 3-50-00 Has., que promueve el ARQ. MIGUEL ANDRADE ARIAS, en su carácter de Apoderado Legal del SR. FRANCISCO JAVIER GARCIA MACHUCA, propietario del inmueble, para quedar de la siguiente manera:

- I. Se reforma el artículo 15, fracción V y al artículo 17, fracción I del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, para quedar en los siguientes términos:

*Artículo 15.- La clasificación de áreas se establece en...*

...

**V- Áreas Rústicas AR.**

*Las Áreas Rústicas, son las que a continuación se describen, ...*

...

**AR-AGR-25** Área Rústica Agropecuaria localizada al poniente del centro de población, y limitada por la vía del ferrocarril y la carretera a Coquimatlán, entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

*Artículo 17.- Las zonas que se establecen en el presente Programa y las normas que regularán la utilización de los predios ...*

**I. Zonas Agropecuarias.**

*Las Zonas agropecuarias, son las que a continuación se describen,*

**AG-25 Zona Agropecuaria**, que corresponde a una superficie aproximada 16.94 has del área agropecuaria AR-AGR-25, localizada al poniente del centro de Población, y limitada

19



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

por el limite de centro de población con Villa de Álvarez, la carretera a Coquimatlán, el área RU-CP-87 y el AU-RN-33.

- II. Se adiciona un párrafo al artículo 15, fracción II, inciso a) del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 15.-** La clasificación de áreas se establece en...

**II.- Áreas de Reserva Urbana RU.**

- a) **Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo.**

**RU-CP-87** Área de reserva urbana a corto plazo con una superficie de 3.5 Hectáreas. Delimitada al norte por el fraccionamiento Tulipanes de Villa de Álvarez, al oriente por Área de Reserva Agrícola (AR-AGR-25), al sur y poniente por la Arteria colectora 21, por la zona CB-13 y canal Peñitas.

- III. Se adicionan dos párrafos al artículo 17, fracción VI y X del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 17.** Las zonas que se establecen en el presente Programa y las normas específicas que regularán la utilización de los predios ...

**VI.- Zonas habitacionales de densidad alta.**

...

**H4-110.** Zona habitacional de densidad alta. Corresponde al área urbana **RU-CP-87**, con una superficie aproximada de 3.0 ha.

...

**X. Zona comercial y de servicios de Barrio**

...

**CB-13** Zona comercial y de Servicios de Barrio. Corresponde al área de reserva urbana **RU-CP-87**, con una superficie aproximada de 0.5 Ha.

- IV. Se adiciona un párrafo al artículo 19, fracción II, inciso c), numeral 1) del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 19.** En relación a sus funciones regionales, al centro de población corresponde la categoría de nivel regional. En consecuencia, de conformidad a los artículos 124, 125 y 126 del Reglamento, el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponde a partir de unidades vecinales y unidades barriales. La estructura urbana para el Centro de Población se integrará por:

...

**II. La estructura vial:**

...

...

- c) **Vialidad secundaria**



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

1) **Arterias Colectoras, AC**

...  
**AC-21** Arteria Colectora, opera como franja separadora entre las zonas habitacionales y las de Servicios a la Industria y al Comercio, se desarrolla a ambos lados del canal. El derecho de vía debe ser de 17.50 metros a ambos lados del canal y debe contener, además de ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación municipal. Este vial va del límite municipal con Villa de Álvarez hasta entroncarse con el Boulevard Rodolfo Chávez Carrillo.

**SEGUNDO.-** Se modifica el **Plano E-2**, de Clasificación de Áreas, citado en el artículo 13, el **Plano E-4**, de Zonificación, citado en el artículo 16 y el **Plano E-3**, de Estructura Urbana, citado en el artículo 18 del acuerdo que aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, Colima., exclusivamente en lo que corresponde al área AR-AGR-25, a las zonas H4-110 y CB-13 y a la arteria colectora AC-21.

**TERCERO.-** Conforme lo dispuesto en los artículos 35 de la Ley General, y 113 de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos, se aprueba como elemento de la zonificación urbana los planos No. E2a, E4a y E4b que acompañan el presente Acuerdo y que modifica los planos citados en el resolutivo anterior.

**CUARTO.-** 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**" la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Ciudad de Colima, así mismo proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio., 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 Promotor.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 11 once días del mes de abril del año 2017.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**Atentamente**  
**LA COMISION DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ**  
Regidor Presidente

**LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO**  
Regidor Secretario

**LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ**  
Regidora Secretaria

Las firmas del presente dictamen corresponden al Dictamen que versa sobre la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Colima, específicamente del área agropecuaria AR-AGR-25 y la creación de la Arteria Colectora AC-21.



**UNIDOS  
POR COLIMA**  
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

**SECRETARIA**

G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3830



23

Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

**MEMORANDUM N° S-241/2017** ✓

**LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,**  
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,  
Presente.

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García, remito a usted el Oficio N° DGDS-DDU-23/2017, suscrito por la **Directora de Desarrollo Urbano**, mediante la cual solicita se someta a consideración del H. Cabildo, el Dictamen Técnico que contiene la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA, ESPECIFICAMENTE DEL AREA AGROPECUARIA AR-AGR-25 Y LA CREACION DE LA ARTERIA COLECTORA AC-21.**

Lo anterior, para que la Comisión que usted preside emita el dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo. Preciso mencionar que se les enviará a sus correos electrónicos la información que comprende el Dictamen Técnico.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente.  
Colima, Col., 17 de febrero de 2017.  
**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**



WMA  
17 FEB. 2017  
14:50

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



**UNIDOS  
POR COLIMA**  
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

DIRECCIÓN DE  
**DESARROLLO URBANO**  
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3883



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

24

**MEMORANDUM No. DGDS-DDU-23/2017**  
Colima, Col., 15 de Febrero de 2017.

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN,**  
Secretario del H. Ayuntamiento.  
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA, ESPECIFICAMENTE DEL AREA AGROPECUARIA AR-AGR-25 Y LA CREACION DE LA ARTERIA COLECTORA AC-21**, 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.

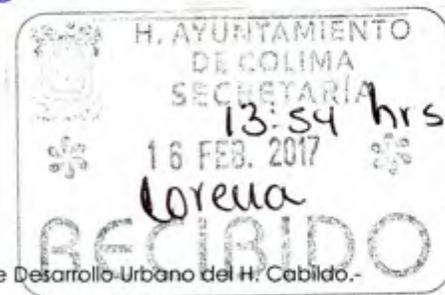
Atentamente.

**LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO.**



**M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.**  
DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

*[Handwritten signature in blue ink]*



C.c.p. ING. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ.- regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Cabildo.-  
VHV/MAGS/Juanita\*

**"2017, CENTENARIO DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA"**



**UNIDOS  
POR COLIMA**  
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2016 - 2018

DIRECCIÓN DE  
**DESARROLLO URBANO**  
V. Carranza No. 90 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000  
Tel. 316-3883

25



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

## DICTAMEN TÉCNICO

### MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA, ESPECIFICAMENTE DEL AREA AGROPECUARIA AR-AGR-25 Y LA CREACION DE LA ARTERIA COLECTORA AC-21.

De acuerdo a la solicitud que hace el Promotor **Arq. Miguel Andrade Arias, Apoderado Legal del C. Francisco Javier García Machuca**, a través de M. ARQ. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA, ESPECIFICAMENTE DEL AREA AGROPECUARIA AR-AGR-25 Y LA CREACION DE LA ARTERIA COLECTORA AC-21**, esta Dirección de Desarrollo Urbano, 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 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento, para que proceda a lo conducente ante el H. Cabildo, según lo establecido en los artículos 281 y 282 de la Ley antes mencionada para poder continuar con los trámites correspondientes.

Colima, Col., a 16 de Febrero de 2017.  
Atentamente.

  
**M.N. U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.**  
Directora de Desarrollo Urbano  
DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO