



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

H. 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 **MTRO. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, Presidente Municipal, recibimos memorándum No. **S-1522/2017**, de fecha 06 de noviembre de 2017, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-114/2017**, signado por el **ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SÁNCHEZ**, Director General de Desarrollo Sustentable, para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, del dictamen técnico para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, respecto al cambio de zonificación de H1-3 a H3-9 y MB2-7

SEGUNDO.- Que, el estudio de Modificación que presenta el Perito Urbano **M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD** con registro PU-11/2011., tiene como finalidad el aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la modificación a la zonificación H1-3 del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población del Chanal, Colima, autorizado por el H. Cabildo el 16 de julio de 2009 y publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 29 de agosto de 2009.

TERCERO.- Que la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, tiene como objetivos específicos los siguientes:

- I. La Modificación a la Estrategia del Programa del Centro de Población El Chanal, en lo que respecta a la zonificación denominada Habitacional Campestre H1-3;
- II. Eliminar la zona Habitacional Campestre H1-3;
- III. Creación de la Zona Habitacional Densidad Media H3-9;
- IV. Creación de la Zona Mixto de Barrio Intensidad Media MB2-7; y
- V. Señalar las normas aplicables a la acción urbanística para una zona específica del Centro de Población.

Handwritten signature



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

CUARTO.- De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO en su carácter de propietaria de los lotes 5 al 14 de la manzana 023 correspondiente a la Tercera Etapa del Fraccionamiento "Granjas y Campestres El Chanal", solicita de este H. Ayuntamiento la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, Colima, respecto de la zona señalada AU-AU-2 (Área Urbana Incorporada) en la que se identifica de manera particular la zona H1-3 Habitacional Campestre para cambiarla a H3-9 y MB2-7.

Que adjunto al Proyecto, se encuentra la documental en la que se acredita la personalidad jurídica de la peticionaria, misma que se describe a continuación:

- Escritura Pública No. 23,288 (Veintitrés mil doscientos ochenta y ocho) de fecha 21 de noviembre del año 2012, pasada ante la fe del LIC. JUAN JOSE SEVILLA SOLORZANO, Titular de la Notaria Publica número 2, de esta demarcación, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 290894-1, 290895-1, 290896-1, 290897-1, 290898-1, 290899-1, 2909900-1, 290901-1, 290902-1, 290903-1 en fecha 07 de mayo de 2014, de la que se desprende el contrato de COMPRAVENTA, que celebran por una parte el SR. GERARDO MONCADA CANTU, por su propio derecho y en su carácter de Apoderado General de los SRES. PEDRO ANTONIO PEREZ REBOLLEDO y LOURDES ARCELIA VUELVAS CISNEROS, como la parte vendedora y como parte compradora la SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO, respecto de los lotes 5 al 14 de la manzana 023 correspondiente a la Tercera Etapa del Fraccionamiento "Granjas y Campestres El Chanal".



QUINTO.- Que conforme a la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, la zona está identificada como:

AU-AU-2 Área correspondiente, a la fracción oriente del fraccionamiento Granjas y Campestres del Chanal, limitada al norte por el área urbanizada de renovación urbana AU-RN-1, área de protección al patrimonio histórico PP-PH-1, área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP-2 y el área de transición AT-1 con arteria colectora AC-1 de por medio que corresponde al camino El Chanal- La Capacha; al oriente con el área de reserva urbana a mediano plazoRU-MP-3 con calle de distribución CD-1 de por medio; al sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-2 y al poniente con área urbana incorporada AU-AU-1 con vialidad principal VP-1 de por medio, que corresponde al Camino Colima- El Chanal. Tiene una superficie aproximada de 10.504 hectáreas.

El polígono de aplicación se identifica como Zona Habitacional Campestre (H1-3):

H1-3 Zona Habitacional Campestre que corresponde a la fracción centro-oriente del fraccionamiento Granjas y Campestre del Chanal, limitada al norte con zona agropecuaria de granjas y Huertos GH-1 y con la zona mixto de barrio intensidad baja



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

MB1-2; al oriente con la zona agropecuario granjas y huertos GH-3, al sur con la zona habitacional densidad baja H2-4 y al poniente con zona agropecuario granjas y huertos GH-2. Con una superficie aproximada de 1.897 hectáreas.

SEXTO.- Que la C. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO, promotora de la presente modificación, pretende incrementar la densidad de vivienda del polígono de aplicación, ya que representará una oportunidad de negocio de desarrollo inmobiliario más accesible al mercado residencial de la misma zona.

Así mismo, plantea la redensificación de **10 lotes campestres (H1) a 45 lotes habitacionales densidad media (H3-U), 3 lotes Mixtos densidad media (MB-2) y 1 lote para área de cesión (EV)**, para garantizar la diferencia de lo que corresponde con el cambio de uso de suelo.

De acuerdo a las factibilidades de servicios emitidas por el organismo operador CIAPACOV, se garantiza la suficiencia de dotación de agua, de infraestructura de drenaje y alcantarillado, se cuenta con conectividad vial y servicios de transporte, seguridad y recolección de desechos sólidos en la zona, por lo que consideramos factible la modificación del Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población El Chanal.

De lo anterior, se propone la siguiente modificación:

I.- Se elimina la Zona Habitacional Campestre H1-3, para quedar como sigue:

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

...
V.5 ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

...
V.5.2.2 Zona Habitacional Campestre

H1-3 Derogado

II.- Se adiciona la Zona Habitacional de Densidad Media H3-9 y la Zona Mixta de Barrio de Intensidad Media MB2-7

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

...
V.5 ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

...
V.5.3.2 Zonas Habitacionales de Densidad Media

H3-9 Zona Habitacional de Densidad Media que corresponde a la fracción centro-oriente del fraccionamiento Granjas y Campestre del Chanal, limitada al norte con zona agropecuaria de granjas y Huertos GH-1 y con la zona mixto de barrio intensidad baja MB1-2; al oriente con la zona agropecuario granjas y huertos GH-3, al sur con la zona habitacional densidad baja H2-4 y





al poniente con zona agropecuario granjas y huertos GH-2. Con una superficie aproximada de 1.627 hectáreas.

V.5.4 Zonas Mixtas de Barrio

V.5.4.2 Zonas Mixtas de Barrio Intensidad Media

MB2-7 Se ubica al Norte de la zona Habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.269 has.

SEPTIMO.- Que, en particular, la propuesta a la modificación en la zonificación, en particular de la zona H1-3 no altera la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, por el contrario, acentúa la transición entre las densidades habitacionales y refuerza la estrategia planteada en el Programa; además de redensificar de manera programada y justificada la reserva urbana, por lo que 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 a la clasificación de áreas para el predio, recomendando a este H. Ayuntamiento su aprobación, basándose en los estudios urbanos aportados por la promotora. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 31 de octubre de 2017, suscrito por el Director General de Desarrollo Sustentable ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ, 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.

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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, en lo que se refiere a la Estrategia de Desarrollo Urbano, específicamente sobre la zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7, que promueve SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS REDONDO, para quedar en los términos siguientes:

I.- Se elimina la Zona Habitacional Campestre H1-3, para quedar como sigue:

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

...

V.5 ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

...

V.5.2.2 Zona Habitacional Campestre

H1-3 Derogado

II.- Se adiciona la Zona Habitacional de Densidad Media H3-9 y la Zona Mixta de Barrio de Intensidad Media MB2-7

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

...

V.5 ZONIFICACIÓN URBANA: UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

...

V.5.3.2 Zonas Habitacionales de Densidad Media

H3-9 Zona Habitacional de Densidad Media que corresponde a la fracción centro-oriente del fraccionamiento Granjas y Campestre del Chanal, limitada al norte con zona agropecuaria de granjas y Huertos GH-1 y con la zona mixto de barrio intensidad baja MB1-2; al oriente con la zona agropecuario granjas y huertos GH-3, al sur con la zona habitacional densidad baja H2-4 y al poniente con zona agropecuario granjas y huertos GH-2. Con una superficie aproximada de 1.627 hectáreas.

V.5.4 Zonas Mixtas de Barrio

V.5.4.2 Zonas Mixtas de Barrio Intensidad Media



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

MB2-7 Se ubica al Norte de la zona Habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.269 has.

SEGUNDO.- 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", de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, en lo que se refiere a la Estrategia de Desarrollo Urbano, específicamente sobre la zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7, 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 la Promotora.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 29 veintinueve días del mes de noviembre del año 2017.

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



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

SECRETARIA

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



172

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

MEMORANDUM N° S-1522/2017

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Mtro. Héctor Insúa García, remito a usted el Memorandum N° DGDS-DDU-114/2017, suscrito por el **Arq. Julio Ernesto Mendoza Sánchez, Director General de Desarrollo Sustentable**, mediante el cual envía el Dictamen que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE EL CHANAL, EN REFERENCIA AL CAMBIO DE ZONIFICACION DE H1-3 a H3-9 y MB2-7.**

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

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,
Colima, Col. 26 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

H. Ayuntamiento de Colima
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
NOENA
06 NOV. 2017
RECIBIDO
OFICINA REGIDORES

c.c.p.- Lic Oscar A. Valdovinos Anguiano.- Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.- 14:40 HAS
c.c.p.- Lic. Ingrid Alina Villalpando Valdez.- Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda.-
FSR*vero



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

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO SUSTENTABLE
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.

MEMORANDUM No. DGDS-DDU-114/2017
Colima, Col., 31 de Octubre de 2017.

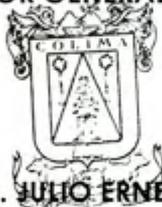
ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN,
Secretario del H. Ayuntamiento.
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE EL CHANAL, EN REFERENCIA AL CAMBIO DE ZONIFICACION DE H1-3 a H3-9 y MB2-7**, 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 SUSTENTABLE.



ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ.

DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO SUSTENTABLE



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



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

DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO SUSTENTABLE
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.

DICTAMEN TÉCNICO

MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE EL CHANAL EN REFERENCIA AL CAMBIO DE ZONIFICACION DE H1-3 A H3-9 y MB2-7

De acuerdo a la solicitud que hace la Promotora Sra. Martha Elena del Rosario Morelos Arredondo, a través del M. ARQ. Juan Antonio Calderón Mafud, Perito Urbano registrada en este H. Ayuntamiento con el número PU-13-02-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE EL CHANAL, EN REFERENCIA AL CAMBIO DE ZONIFICACION DE H1-3 A H3-9 y MB2-7**, 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., 30 de Octubre de 2017.
A Parentemente.

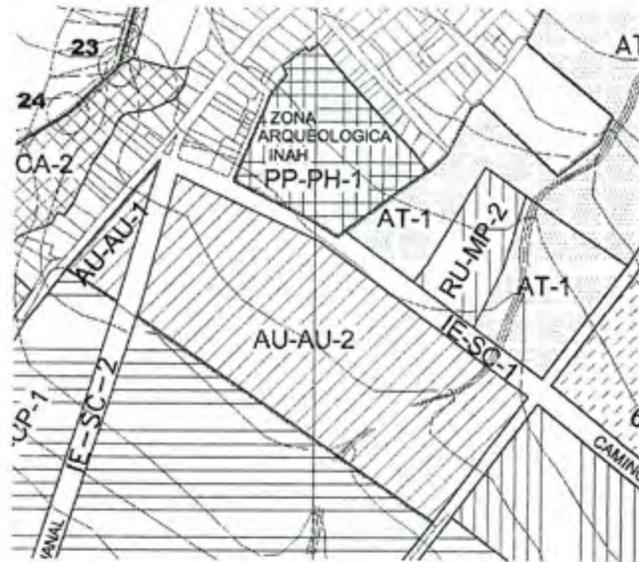
ARQ. JULIO ERENESTO MENDOZA SANCHEZ.
Director General de Desarrollo Sustentable
DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal
En referencia al cambio de zonificación de H1-3 a H3-9 Y MB2-7

LOCALIZACIÓN

En el **PDUCPCH** la zona que nos ocupa está identificada como **AU-AU-2**: Area correspondiente, a la fracción oriente del fraccionamiento Granjas y Campesres del Chanal, limitada al norte por el área urbanizada de renovación urbana AU-RN-1, área de protección al patrimonio histórico PP-PH-1, área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP-2 y el área de transición AT-1 con arteria colectora AC-1 de por medio que corresponde al camino El Chanal - La Capacha; al oriente con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP-3 con calle de distribución CD-1 de por medio; al sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-2 y al poniente con área urbana incorporada AU-AU-1 con vialidad principal VP-1 de por medio, que corresponde al camino Colima-El Chanal. Tiene una superficie aproximada de 10.504 hectáreas.

Gráfico 1 Clasificación de Áreas



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del centro de población El Chanal

El polígono de aplicación se identifica de manera más precisa en el plano de **zonificación E3**, en el que se observa la zona **Habitacional Campesre (H1-3)** ver **gráfico 2**.

H1-3 Zona habitacional campesre que corresponde a la fracción centro-oriente del fraccionamiento Granjas y Campesres del Chanal, limitada al norte con zona agropecuaria de granjas y huertos GH-1 y con la zona mixto de barrio intensidad baja MB1-2; al oriente con la zona agropecuario granjas y huertos GH-3, al sur con la zona habitacional densidad baja H2-4 y al poniente con zona agropecuario granjas y huertos GH-2. Con una superficie aproximada de 1.897 hectáreas.