



**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 d) y j) fracción VII, y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción VIII y XXV, 59, 76 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 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 por instrucciones del C. Presidente Municipal, recibimos memorándum No. **S-322/18**, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión para el conocimiento, estudio y aprobación, en su caso, el memorándum No. **DGDS-DDU-044/2018**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano, en el que adjunta el Dictamen Técnico para la **Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3ª etapa del Programa Parcial de Urbanización "Granjas y Campestres del Chanal" a "Montevista Residencial"**, ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima, lo para someterlo a consideración y en su caso aprobación de este H. Cabildo.

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado **"GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL"**, fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 10 de abril de 2002, y publicado en el periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 17 de julio de 2004.

Acto siguiente, los días 14 de mayo del 2005, 23 de septiembre del 2006, 21 de abril del 2012, se publicaron las **incorporaciones municipales de la 1ª, 2ª y 3ª etapa** respectivamente; mientras que, el 8 de febrero del 2014 se modificó el **Programa Parcial de Urbanización**, consistente en la modificación a la lotificación de la manzana 023 y al resumen general de áreas.

El **30 de diciembre de 2017**, se publicó en el periódico oficial "El Estado de Colima" la modificación a la zonificación del PDU del centro de población del Chanal, Colima; **específicamente sobre la zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7**, mismo que sienta las bases al presente estudio.

Handwritten blue ink marks, including a bracket and a vertical line.



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

**TERCERO.-** Que de acuerdo al Dictamen Técnico para la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial de Urbanización **"GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL"** a **"MONTEVISTA RESIDENCIAL"**, ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima, se hace constar que los Desarrolladores C. SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO y GERARDO MONCADA CANTÚ, a través de a través del M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD, perito en proyectos de urbanización con numero PU-13-02, presentaron el estudio para la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial antes referido, ante la Dirección General de Desarrollo Sustentable. En estricto apego a la legislación en materia de Asentamientos Humanos y a los procedimientos administrativos que de ella emanan, solicitan se someta a consideración del H. Cabildo, el proyecto de la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial de Urbanización **"GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL"** a **"MONTEVISTA RESIDENCIAL"**.

El desarrollo se encuentra en el sur de la comunidad del Chanal, municipio de Colima, colinda al norte con el camino que comunica el Chanal con la Capacha, el oriente con la propiedad del Dr. Humberto J. Iberri Reyes, al sur con al Fraccionamiento Romanza y al Poniente con lote 15 del fraccionamiento "Granjas y Campestres del Chanal.

El área de aplicación de la presente modificación está distribuida de la siguiente manera: Son 1 lote, del 5 al 14 con uso Habitacional Campestre (H1-U), están en la **Etapa 3** del Fraccionamiento Denominado **"Granjas y Campestres del Chanal"** todos en la manzana **023**; la suma de los lotes arroja una **superficie total** de **13,318.07 m<sup>2</sup>**.

**RELACION DE LOTES AUTORIZADOS  
PPU 2009**

MZ	LOTE	USO	Sup.
	5	H1	1,574.90
	6	H1	1,580.41
	7	H1	1,352.30
	8	H1	1,693.30
23	9	H1	1,238.38
	10	H1	1,202.10
	11	H1	1,207.67
	12	H1	1,253.18
	13	H1	1,103.39
	14	H1	1,112.45
			<b>13,318.07</b>



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

**CUARTO.-** Que de acuerdo el proyecto de la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3° etapa del Programa Parcial de Urbanización "**GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL**" a "**MONTEVISTA RESIDENCIAL**", se puede advertir lo siguiente:

- I. Respecto a la ZONIFICACIÓN, se plantea la modificación de los lotes **5 al 14 de la manzana 023 del Fraccionamiento "Granjas y Campestres del Chanal"** con uso Habitacional Campestre (H1-U) a lotes con uso Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U) y uso Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2).
- II. La propuesta de LOTIFICACIÓN consiste en 38 lotes con uso Habitacional Densidad Media (H3-U) que suman una superficie de 6,861 m<sup>2</sup>, 4 lotes con uso Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) con una superficie de 3,343.71 m<sup>2</sup> y 1 lote de cesión para Espacios Verdes Abiertos con una superficie de 410.25m<sup>2</sup>.

Relación General de Áreas Propuesta 2018		
No. Lotes	USO	SUPERFICIE
4	MB-2	3,343.71
38	H3-U	6,861.53
1	EV	410.25
<b>Vialidad Nueva 2018</b>		2,702.58
		<b>13,318.07</b>
Vialidad Municipal incorporada 2014		3,005.67
		<b>16,323.74</b>

- III. Respecto al área de cesión se incorporó la tercera etapa, otorgando una superficie de 1,623.37 m<sup>2</sup>; pero como resultado de la presente modificación, del incremento del área vendible, tomando en cuenta la superficie citada y lo que correspondería para de área de cesión, se concluye se garantiza la superficie necesaria.

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

Cálculo de área de Cesión				
Zona	% Cesión	Lotes	Sup. Vendible	Sup. A Ceder
H3-U	20% A. Vend.		6,861.53	<b>1,372.31</b>
MB-2	20% A. Vend.		3,343.71	<b>668.74</b>
Superficie de cesión requerida				<b>2,041.05</b>
Superficie en Proyecto				<b>410.25</b>
Área de cesión pagada convenio				<b>1,632.37</b>
Total superficie				<b>2,042.62</b>
Superávit				<b>1.58</b>

**IV.** La LOTIFICACIÓN por manzana propuesta es la siguiente: en la Manzana 84 es 1 lote MB-2, en la manzana 85 son 6 lotes clave H3-U, en la 86 son 6 lotes H3-U, en la Manzana 87 son 4 lotes H3-U y un EV, en la Manzana 88 son 6 lotes H3-U, en la Manzana 89 son 8 lotes H3-U, en la manzana 90 son 8 lotes H3-u y en la Manzana 23 son 3 lotes MB-2.

MZ	LOTE	USO	Sup.												
84	1	MB-2	83.85												
					1	H3-U	162.83		1	H3-U	214.24		1	EV	410.25
					2	H3-U	162.15		2	H3-U	212.91		2	H3-U	177.25
				85	3	H3-U	160.63		3	H3-U	172.12	87	3	H3-U	169.74
					4	H3-U	197.60		4	H3-U	193.03		4	H3-U	168.81
					5	H3-U	160.72		5	H3-U	171.37		5	H3-U	191.36
					6	H3-U	161.46		6	H3-U	172.13				
MZ	LOTE	USO	Sup.												
	1	H3-U	151.23		1	H3-U	197.94		1	H3-U	216.59		1	MB-2	1,023.58
	2	H3-U	141.63		2	H3-U	180.05		2	H3-U	186.23	23	2	MB-2	1,119.24
	3	H3-U	254.30		3	H3-U	172.12		3	H3-U	161.50		3	MB-2	1,117.04
88	4	H3-U	250.12		4	H3-U	172.12		4	H3-U	161.50				
	5	H3-U	254.03	89	5	H3-U	171.44		5	H3-U	160.90				
	6	H3-U	151.14		6	H3-U	172.80		6	H3-U	162.09				
					7	H3-U	172.12		7	H3-U	161.50				
					8	H3-U	172.12		8	H3-U	161.50				

**QUINTO.-** Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio para la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3ª etapa del Programa Parcial de Urbanización "GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL" a "MONTEVISTA RESIDENCIAL", se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 09 de marzo de 2018, suscrito por la C. M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR Directora de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar que la Dirección de Desarrollo Urbano,



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

analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad a la Modificación.

**SEXTO.-** Que es facultad del Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, de 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, conforme a lo dispuesto en la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, inciso b)., y con 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, señalada en el artículo 21, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, esta Comisión dictamina la factibilidad para someter a consideración del H. Cabildo, Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial de Urbanización "**GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL**" a "**MONTEVISTA RESIDENCIAL**".

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 a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial de Urbanización "**GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL**" a "**MONTEVISTA RESIDENCIAL**", ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima, se hace constar que los Desarrolladores C. SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO y GERARDO MONCADA CANTÚ, a través de a través del M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD, perito en proyectos de urbanización con numero PU-13-02, 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., en los términos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

**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", a la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3º etapa del Programa Parcial de Urbanización "**GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL**" a "**MONTEVISTA RESIDENCIAL**", así mismo proceda a su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima., procedimientos que deben realizarse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación, tal y como lo establecen los



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

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 Urbanizador.

**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.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 10 diez días del mes de abril del 2018.

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

**LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ALVAREZ**  
Regidor Presidente

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

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



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

**SECRETARIA**

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



205

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

**MEMORANDUM N° S-322/2018**

**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 Memorándum N° DGDS-DDU-144/2018, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, Directora de Desarrollo Urbano**, mediante la cual envía Dictamen Técnico que contiene la Modificación a la Lotificación, Zonificación y Denominación de la 3ª Etapa del Programa Parcial de Urbanización "Granjas y Campestre del Chanal" a "Montevista Residencial", ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima.

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., 12 de marzo de 2018.

**EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,**



H. Ayuntamiento de Colima

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**



**AYUNTAMIENTO  
DE COLIMA**

13 MAR. 2018

**RECIBIDO**  
ORGANIZADORES

8139.472  
MNR

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



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

**Memorándum.- DGDS-DDU-044/2018.-**  
Colima Col. 09 de marzo de 2018.

**ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.**  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.  
Presente.

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TECNICO** que contiene el **MODIFICACION A LA LOTIFICACION, ZONIFICACION Y DENOMINACION DE LA 3° ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL" A "MONTEVISTA RESIDENCIAL"** ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima, 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.**  
DESARROLLO URBANO  
DESARROLLO URBANO



C.c.p. LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ.- Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Cabildo.-  
VHV/MAGS/Juanita\*



## DICTAMEN TÉCNICO

### **MODIFICACION A LA LOTIFICACION, ZONIFICACION Y DENOMINACION DE LA 3º ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL" A "MONTEVISTA RESIDENCIAL"**

De acuerdo a la solicitud que hacen los Desarrolladores C. SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO Y GERARDO MONCADA CANTÚ, a través del 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 A LA LOTIFICACION, ZONIFICACION Y DENOMINACION DE LA 3º ETAPA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL" A "MONTEVISTA RESIDENCIAL"**, ubicado en el Chanal, localidad al norte de la ciudad de Colima, 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 alineamientos establecidos por los artículos 275, 276, 277 y 278 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Colima, Col., 09 de marzo del 2018.  
Atentamente.

**M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.**  
Directora de Desarrollo Urbano

DESARROLLO URBANO