



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 recibimos memorándum No. **S-690/2018**, de fecha 31 de mayo de 2018, signado por el **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-083/2018**, signado por la **M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR**, Directora de Desarrollo Urbano para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, del dictamen técnico para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, en un área de reserva a corto plazo., en donde se contemplan zonas con uso Habitacional Densidad Baja (H2-4), Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB1-5) y Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-2) para cambiarlas a **Habitacional Densidad Media (H3-3)**; y de Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD1-2) a **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-2)**.

SEGUNDO.- De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el **C. JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ** y la empresa **MICA CONSTRUCTORA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por su Administrador Único en Licenciado **HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, en su carácter de propietarios pretenden la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, en un área de reserva a corto plazo, en donde se contemplan zonas con uso Habitacional Densidad Baja (H2-4), Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB1-5) y Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-2) para cambiarlas a **Habitacional Densidad Media (H3-3)**; y de Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD1-2) a **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-2)**.

Lo anterior, en virtud de que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento **RESIDENCIAL ROMANZA**, consideró lotes con uso de suelo Habitacional de Densidad Baja H2-U, en la franja correspondiente a los lotes que colindan con el fraccionamiento **GRANJAS Y CAMPESTRES DEL CHANAL**, así como lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad Baja MB1, y lotes de corredor Urbano Mixto MD-1. Por lo que conforme a la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Chanal, los propietarios pretenden modificar la densidad e intensidad de esta tipología de lotes, para que se genere una densidad media tal como está en la zona colindante inmediata al sur en los lotes de su propiedad y continuar con la Tercera Etapa del Fraccionamiento Romanza.

Que adjunto al Proyecto, se encuentran las documentales con las que acreditan el interés jurídico, en este proyecto;

**ELIG / Jaog*

"AÑO 2018, CENTENARIO DEL NATALICIO DEL ESCRITOR MEXICANO Y UNIVERSAL JUAN JOSE

ARREOLA"

215



- I.- Título de Propiedad número **000000001274** expedido en la ciudad de Colima, el 06 de junio de 2007 por el C. FELIPE CALDERÓN HINOJOSA, presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en el que se hace constar la Propiedad, a favor del C. **JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ**, respecto a la parcela No. **18 Z-1 P1/3** del predio rústico del Ejido de Villa de Álvarez, con una superficie de **11-85-63.94 has**, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el **Folio Real Número 221029-1**, el 02 de julio de 2007.
- II.- Escritura Pública número **5614** de fecha 29 de octubre de 2014, expedida ante la fe del Lic. **J. Jesús Guillen Cruz**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5, de la ciudad de Tecomán, Col., en la que se hace constar el **Contrato de División Parcial de Mancomunidad**, celebrado por el SR. **JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ** y por la otra parte la persona moral denominada "**MICA CONSTRUCTORA S. A. de C.V.**" representada por el LIC. **HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo y para efectos de este contrato se le denominará "**Las Partes**", e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios reales del **286641** al **286655-1**, del **286657-1** al **286667-1**, del **286674-1** al **286677-1**, del **286679-1** al **286687-1**, del **286725-1** al **286738-1**, del **286741-1** al **286744-1**, del **286751-1** al **286753-1**, del **286757-1** al **286780-1**, del **286802-1** al **286823-1** el 19 de enero de 2015.

TERCERO.- Que, conforme al estudio de Modificación que presenta el Perito Urbano **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS** con registro **PU-02-01-RF.**, se desprende que el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal vigente a partir del 29 de agosto del año 2009, ubica a la zona a modificar en un Área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo **RU-CP-2**, con 6 tipos de zonificación: **Habitacional Densidad Media (H3-3)**, **Habitacional Densidad Baja (H2-4)**, **Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD1-2)**, **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD2-2)**, **Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB1-5)** y **Mixto de Barrio Intensidad Media (MB2-2)**.

El predio se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Colima, en la población de El Chanal y tiene las siguientes colindancias:

- Al Norte:** con el Fraccionamiento Granjas y Campestres de El Chanal.
- Al Sur:** con Fraccionamiento Residencial Romanza.
- Al Este:** con Fraccionamiento Valle Verde.
- Al Oeste:** con Av. Venustiano Carranza.

El predio se encuentra en una zona que actualmente está urbanizada y otra parte en proceso de urbanización, ambas zonas correspondientes al fraccionamiento "**RESIDENCIAL ROMANZA**". Tiene acceso a través de una vialidad Primaria **VP-1**; esta vía se integra de manera directa con el Paseo Miguel de la Madrid Hurtado (Tercer anillo periférico) y la Avenida Felipe Sevilla del Río, en Colima, desde donde se puede desplazarse a cualquier zona de la ciudad conurbada. Además de tener accesibilidad por una calle de Distribución **CD-1**. Además de las vialidades ya señaladas la parte del predio que se pretende modificar ya tiene accesibilidad a través de calles locales del propio fraccionamiento Romanza.

Por lo que se refiere al servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, ya cuenta con el servicio en los lotes urbanos y actualmente se encuentra en proceso de urbanización los lotes correspondientes a la 3ra. Etapa.





CUARTO.- Conforme al proyecto de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, las zonas a modificar son las siguientes:

Zonificación actual:

- H3-3** Habitacional Densidad Media. Superficie de 5.512 has.
- H2-4** Habitacional Densidad Baja. Superficie de 2.01 has.
- MD1-2** Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja. Superficie de 0.16 has.
- MD2-2** Corredor Urbano Mixto Intensidad Media. Superficie de 0.487 has.
- MB1-5** Mixto De Barrio Intensidad Baja. Superficie de 0.150 has.
- MB2-2** Mixto De Barrio Intensidad Media. Superficie de 0.437 has.

Zonificación propuesta:

- H3-3** Habitacional Densidad Media. Superficie de 8.11 has.
- MD2-2** Corredor Urbano Mixto Intensidad Media. Superficie de 0.65 has.

QUINTO.- Que, en particular, la propuesta de modificación a la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, pretende identificar en el predio solo dos zonas: Habitacional de Densidad Media (H3) y a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2).

La Modificación se sintetiza de la siguiente manera:

- Se amplía la zona Habitacional de Densidad Media **H3-3**.
- Se amplía la zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media **MD2-2**.
- Se elimina la zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja **MD1-2**.
- Se elimina la zona Mixto de Barrio Intensidad Baja **MB1-5**.
- Se elimina la zona Mixto de Barrio Intensidad Media **MB2-2**.
- Se elimina la zona Habitacional de Densidad Baja **H2-4**.

SEXTO.- 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 Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colima, 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 el promotor. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 21 de mayo del 2018, suscrito por la 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.

SEPTIMO.- 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.

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, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo **RU-CP-2**, que promueven el **C. JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ** y la empresa **MICA CONSTRUCTORA** SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por su Administrador Único el **LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, para quedar en los siguientes términos:

ZONIFICACIÓN ACTUAL:

ACUERDO

INSTRUMENTO RECTOR DE DESARROLLO URBANO DENOMINADO "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN EL CHANAL", PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE COLIMA

V.5.3. Zonas Habitacionales

V.5.3.1. Zonas Habitacionales de Densidad Baja.

Las zonas habitacionales de densidad baja H3, deben ajustarse a lo señalado en el Capítulo IX del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima y a continuación se describen:

H2-1...

H2-2...

H2-3...

H2-4 Zona limitada al norte, por uso agropecuario: Habitacional Campestre H1-2, H1-3 y granjas y huertos GH-2 y GH-3, al oriente con zona mixto de barrio intensidad baja MB1-5, al sur con zona habitacional densidad media H3-3 y al poniente por zona corredor urbano mixto intensidad baja MD1-2.

Con una superficie aproximada de 2.01 hectáreas

V.5.3.2. Zonas Habitacionales de Densidad Media.

H3-1...

H3-2...

H3-3 Zona limitada al norte por la zona habitacional densidad baja H2-4; al oriente por la zona mixto de barrio intensidad media MB2-2, al sur con la zona agropecuaria habitacional campestre H1-4. Con una superficie aproximada de 5.512 hectáreas.

H3-4...

H3-5...

H3-6...

V.5.5.1 Zonas de Corredor Urbano Mixto intensidad Baja.





MD1-1

MD1-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.16 hectáreas.

MD1-3

V.5.5.2. Zonas de Corredor Urbano Mixto intensidad Media.

MD2-1...

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad media H3-3. Con una superficie aproximada de 0.487 hectáreas.

MD2-3...

MD2-4...

MD2-5...

V.5.4.1. Zonas Mixtas de Barrio intensidad Baja.

MB1-1...

MB1-2...

MB1-3...

MB1-4...

MB1-5 Se ubica en al oriente de la zona habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.150 hectáreas.

V.5.4.2. Zonas Mixtas de Barrio intensidad Media.

MB2-1...

MB2-2 Se ubica en los límites oriente de la zona habitacional densidad media H3-3. Con una superficie aproximada de 0.437 hectáreas.

MB2-3...

MB2-4...

MB2-5...

MB2-6....

ZONIFICACIÓN PROPUESTA:

V.5.3. Zonas Habitacionales

V.5.3.1. Zonas Habitacionales de Densidad Baja.

Las zonas habitacionales de densidad baja H3, deben ajustarse a lo señalado en el Capítulo IX del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima y a continuación se describen:

H2-1...

H2-2...

H2-3...

H2-4 (se elimina)

**ELIG / Jaog*



V.5.3.2. Zonas Habitacionales de Densidad Media.

H3-1...

H3-2...

H3-3 Zona limitada al norte Habitacional Campestre H1-2, H1-3 y granjas y huertos GH-2 Y GH-3; al oriente por el corredor urbano mixto de barrio intensidad media MB2-3, al sur con la zona habitacional densidad media H3-5 y al poniente por zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-2. Con una superficie aproximada de 8.11 hectáreas. ✓

H3-4...

H3-5...

H3-6...

V.5.5.1 Zonas de Corredor Urbano Mixto intensidad Baja.

MD1-1

MD1-2 (se elimina)

MD1-3

V.5.5.2. Zonas de Corredor Urbano Mixto intensidad Media.

MD2-1...

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad media H3-3. Con una superficie aproximada de 0.65 hectáreas. ✓

MD2-3...

MD2-4...

MD2-5...

V.5.4.1. Zonas Mixtas de Barrio intensidad Baja.

MB1-1...

MB1-2...

MB1-3...

MB1-4...

MB1-5 (se elimina)

V.5.4.2. Zonas Mixtas de Barrio intensidad Media.

MB2-1...

MB2-2 (se elimina)

MB2-3...

MB2-4...

MB2-5...

MB2-6....





MEMORANDUM N° S-690/2018

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

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

Por instrucciones del C. Presidente Municipal Interino, Dr. Luis Bernardo Raigosa Serrano, remito a usted el Memorandum N° DGDS-DDU-083/2018, suscrito por la **M.N.U. Arq. Vanessa Hoyos Villaseñor, Directora de Desarrollo Urbano**, mediante la cual envía el **DICTAMEN TECNICO** que contiene la **MODIFICACION AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE "EL CHANAL"**.

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.

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA
Atentamente,
Colima, Col., 31 de mayo de 2018.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

RECIBI
NORMA
01-JUNIO-2018
17:20 hrs.

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*vero



AYUNTAMIENTO DE
COLIMA

**DIRECCIÓN
DESARROLLO URBANO**
G. Torres Quintero No. 80 Planta Alta Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3860. 316-3863 y 316-3864

**Memorándum.- DGDS-DDU-083/2018.-
Colima Col. 21 de Mayo de 2018.**

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

Por el presente me permito enviar a Usted, el **DICTAMEN TÉCNICO** que contiene la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "EL CHANAL"**, 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. ARG. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR.
DIRECCIÓN DE
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 ✓

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "EL CHANAL"

De acuerdo a la solicitud que hace el propietario JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ Y/O MICA CONSTRUCTORA S.A. DE C.V., a través del Arq. Víctor Manuel Lara Ramos, Perito Urbano registrado en este H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF, para el trámite correspondiente a la **MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "EL CHANAL"** 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., 21 de Mayo del 2018.
Atentamente,

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