



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 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones II, IV 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 **N° S-1270/2018**, de fecha 08 de octubre de 2018, suscrito por el **ING. FRANCISCO SANTA ROLDAN**, en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio para el análisis, estudio y aprobación, en su caso, de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, respecto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22, con superficie física de **2,502.84m²**; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (**H1**) y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**).

SEGUNDO.- Se informa del interés para la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, respecto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22, con superficie física de **2,502.84m²**; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (**H1**) y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**).

TERCERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal tiene como objetivos generales los siguientes:

Establecer las estrategias que permitan orientar el desarrollo general y urbano hacia la elevación de la calidad de vida de sus habitantes en base a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Garantizar la congruencia del presente Programa con la legislación y los Sistemas Nacional y Estatal de planeación del Desarrollo Urbano vigentes, así como constituirse en un documento rector del ordenamiento territorial y poblacional del Chanal.

Integrarse a las Políticas, Lineamientos y Estrategias Generales del Desarrollo del Estado.

Ser instrumento rector en la toma de decisiones y orientador en las inversiones en general, de acuerdo a las condiciones, potencialidades y restricciones del territorio.



Regular el fenómeno de conurbación que se está presentando con la ciudad de Colima, previendo el crecimiento en torno a la población del Chanal.

Asignar los usos del suelo pertinentes en beneficio del desarrollo económico de la región, lo que controlará a su vez el establecimiento de asentamientos irregulares en el área de aplicación.

Prever las condiciones de planeación y diseño urbano para el óptimo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad emocional de los individuos, alentando el arraigo de la población que repercutirá en la apropiación del espacio y su conservación.

Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de la planeación basada en el consenso social.

Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio.

Ser el instrumento por el cual se ejecutan las decisiones de la población, en cuanto al rumbo e imagen que es más conveniente para la localidad.

Definir las acciones de mejoramiento urbano mediante las cuales se posibilite la regularización de la tenencia de la tierra.

Ser instrumento que viabilice la protección del patrimonio histórico y cultural, en congruencia con la legislación vigente en la materia.

Salvaguardar el patrimonio histórico-cultural del Estado, destinando las áreas para preservación de los edificios y conjuntos arqueológicos de valor que identifican la fisonomía de lugar, así como de la cultura prehispánica en occidente, en congruencia con la normatividad aplicable.

Ser instrumento orientador en las inversiones de desarrollo inmobiliario, tomando en cuenta los patrones de oferta y demanda presentados en la zona conurbada Colima – Villa de Álvarez, en vías de incentivar la economía del Estado.

Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano, considerando la alta demanda existente de uso habitacional densidad media, en contraposición a su oferta actualmente insuficiente.

Ser instrumento orientador hacia las inversiones en equipamiento turístico relacionado con el desarrollo de la zona arqueológica y la promoción del ecoturismo, en beneficio de la economía del Estado.



CUARTO.- De acuerdo a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el promovente **C. ARQ. OSCAR ALEJANDRO TORRES CONTRERAS**, solicita a este H. Ayuntamiento la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, respecto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22, con superficie física de **2,502.84m²**; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (**H1**) y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**).

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

- A) Escritura Pública No. 22,588 de fecha 23 de diciembre del año 2011, suscrita ante la fe del Lic. Juan José Sevilla Solórzano, titular de la notaría número 2 de esta demarcación, el señor arquitecto Oscar Alejandro Torres contreras, adquirió del señor Pedro Antonio Pérez Rebolledo, el lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno, de la manzana 22, perteneciente a la primera etapa del fraccionamiento "Granjas y Campestres del Chanal", ubicado al sur de la población El Chanal, municipio de Colima, con superficie de 2,335.63m². Con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 6.067 m con propiedad privada;
Al sur, en 44.274m con el lote número 2;
Al oriente, en 93.184m con camino Colima-El Chanal; y
Al poniente, en 100.334m con calle existente.

QUINTO.- El predio se localiza al suroeste de la localidad del Chanal, municipio de Colima, Colima; en colindancia con la principal vía de acceso a la misma, inmerso en el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente.

SEXTO.- Al predio se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal que corresponde al denominado camino al Chanal o prolongación V. Carranza que une este destino con la ciudad capital, identificado como **VP-1** hasta donde se entronca el denominado camino a La Capacha, señalado por este programa como arteria colectora **AC-1**.

La presente propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal es la siguiente:

Zonificación propuesta:

Habitacional Campestre H1-1. Con una superficie aproximada de **0.516** hectáreas. Colinda al norte por la zona de Corredor Urbano Mixto MD2-1', al sur con zona campestre H1-1, al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal, y al poniente por la zona urbana actual del Chanal.



Corredor Urbano Mixta Intensidad Baja MD2-1'. Con una superficie aproximada de **0.23 hectáreas**, colinda al norte y poniente con la zona urbana actual del Chanal, al sur por la zona campestre H1-1 y al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal.

No se hace modificación a la Clasificación de Áreas, así como tampoco a la Estructura Urbana.

SEPTIMO.- Que, en particular, la propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal 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 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 del Chanal, respecto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22, con superficie física de **2,502.84m²**; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (**H1**) y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2**), que promueve el **C. OSCAR ALEJANDRO TORRES CONTRERAS** para quedar de la siguiente manera:

Habitacional Campestre H1-1. Con una superficie aproximada de **0.516 hectáreas**. Colinda al norte por la zona de Corredor Urbano Mixto MD2-1', al sur con zona campestre H1-1, al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal, y al poniente por la zona urbana actual del Chanal.



Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja MD-1. Con una superficie aproximada de **0.23 hectáreas**, colinda al norte y poniente con la zona urbana actual del Chanal, al sur por la zona campestre H1-1 y al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal.

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**” 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 Urbanizador.

Dado en el Salón de Cabildo, en la ciudad de Colima, Colima, a los 13 trece días del mes de octubre del año 2018 dos mil dieciocho.

Atentamente

LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

LIC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ
Regidor, Presidente

LIC. ÓSCAR A. VALDOVINOS
ANGUIANO
Regidor, Secretario

LICDA. INGRID ALINA VILLALPANDO
VÁLDEZ
Regidora, Secretaria



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

SECRETARIA

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



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

MEMORANDUM N° S-1270/2018

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

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

A petición del Arq. Oscar Alejandro Torres Contreras, remito a usted la comunicación mediante la cual solicita que el H. Cabildo autorice la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Chanal, actualmente con uso de suelo habitacional campestre (H1) y que cambiaría a corredor urbano mixto intensidad media (MS2).

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., 08 de octubre de 2018.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

SECRETARIA

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

Lunes 08 de Octubre del 2018

Ing. Francisco Santana Roldan

Secretario del Honorable Ayuntamiento de Colima, Colima

PRESENTE

Por medio de la presente solicito de la manera más atenta que se remita el oficio de la modificación al programa de desarrollo urbano del centro de población del Chanal, respecto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22, con superficie física de 2,502.84m2, actualmente con uso del suelo habitacional campestre (H1) y que cambiaría a corredor urbano mixto intensidad media (MD2), que de manera personal promuevo para que se dictamine y en caso de ser procedente se meta a consideración del cabildo.

Sin otro asunto en particular, aprovecho la ocasión para mandarle un cordial saludo.

Atentamente



Arq. Oscar Alejandro Torres Contreras

AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
SECRETARIA
* 08 OCT. 2018 *
RECIBIDO
13:45 hr
Jover

INE




IDMEX1285589806<<0145034409107
 6305246H2512314MEX<02<<00981<6
 TORRES<CONTRERAS<<OSCAR<ALEJAN

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
 TORRES
 CONTRERAS
 OSCAR ALEJANDRO
 DOMICILIO
 C BOSQUE DE ASTUR 142
 FRACC REAL HACIENDA 28978
 VILLA DE ALVAREZ, COL.

FECHA DE NACIMIENTO
 24/05/1983
 SEXO H

CLAVE DE ELECTOR TRCNOS63052406H900
 CURP TOCO630524HCMRNS03 AÑO DE REGISTRO 1993 02
 ESTADO 06 MUNICIPIO 005 SECCIÓN 0145
 LOCALIDAD 0001 BARRIO 2015 VICENCIA 2025

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES

- 1.1. De Propiedad
- 1.2. De Planeación

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- 2.1. Bases de Planeación

3. FUNDAMENTACIÓN

- 3.1. Marco Jurídico
- 3.2. Bases y Criterios de Ordenamiento

4. DIAGNOSTICO

- 4.1. Localización
- 4.2. Accesibilidad
- 4.3. Clasificación de Áreas

5. MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

- 5.1. a la Clasificación de áreas

6. CONCLUSIONES

1 ANTECEDENTES

1.1. De Propiedad

Mediante escritura número **22,588** de fecha 23 de diciembre del año 2011, suscrita ante la fe del Lic. Juan José Sevilla Solorzano, titular de la notaría número 2 de esta demarcación, el señor arquitecto Oscar Alejandro Torres contreras, adquirió del señor Pedro Antonio Pérez Rebolledo, el lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno, de la manzana 22, perteneciente a la primera etapa del fraccionamiento "**Granjas y Campestres del Chanal**", ubicado al sur de la población de El Chanal, municipio de Colima, con superficie de **2,335.63m²** y las siguientes medidas y colindancias: al norte en 6.067 m con propiedad privada; al sur, en 44.274m con el lote número 2; al oriente, en 93.184m con camino Colima-El Chanal; y al poniente, en 100.334m con calle existente. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el folio Real Número **272627-1** de fecha 16 de diciembre 2012.

1.2. De Planeación

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 29 de agosto de 2009 es el documento rector del crecimiento urbano en la localidad y, por tanto, el principal elemento orientador del Desarrollo en su ámbito territorial de aplicación.

Es así mismo uno de los instrumentos para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que señalan tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, como la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, en su apartado del sistema estatal de planeación.

Un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento en cualquiera de sus áreas y zonas debe estar en concordancia con su estructura y metodología, de ahí la conveniencia de hacer un breve repaso de sus propósitos y estrategia.

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal tiene como objetivos generales los siguientes:

- I. Establecer las estrategias que permitan orientar el desarrollo general y urbano hacia la elevación de la calidad de vida de sus habitantes en base a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.
- II. Garantizar la congruencia del presente Programa con la legislación y los Sistemas Nacional y Estatal de planeación del Desarrollo Urbano vigentes, así como constituirse en un documento rector del ordenamiento territorial y poblacional de El Chanal.
- III. Integrarse a las Políticas, Lineamientos y Estrategias Generales del Desarrollo del Estado.

Estudio para modificar el
Programa de Desarrollo Urbano
del Centro de Población de El Chanal, Col.

- IV. Ser instrumento rector en la toma de decisiones y orientador en las inversiones en general, de acuerdo a las condiciones, potencialidades y restricciones del territorio.
- V. Regular el fenómeno de conurbación que se está presentando con la ciudad de Colima, previendo el crecimiento en torno a la población del Chanal.
- VI. Asignar los usos del suelo pertinentes en beneficio del desarrollo económico de la región, lo que controlará a su vez el establecimiento de asentamientos irregulares en el área de aplicación.
- VII. Prever las condiciones de planeación y diseño urbano para el óptimo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad emocional de los individuos, alentando el arraigo de la población que repercutirá en la apropiación del espacio y su conservación.
- VIII. Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de la planeación basada en el consenso social.
- IX. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio.
- X. Ser el instrumento por el cual se ejecutan las decisiones de la población, en cuanto al rumbo e imagen que es más conveniente para la localidad.
- XI. Definir las acciones de mejoramiento urbano mediante las cuales se posibilite la regularización de la tenencia de la tierra.
- XII. Ser instrumento que viabilice la protección del patrimonio histórico y cultural, en congruencia con la legislación vigente en la materia.
- XIII. Salvaguardar el patrimonio histórico-cultural del Estado, destinando las áreas para preservación de los edificios y conjuntos arqueológicos de valor que identifican la fisonomía de lugar, así como de la cultura prehispánica en occidente, en congruencia con la normatividad aplicable.
- XIV. Ser instrumento orientador en las inversiones de desarrollo inmobiliario, tomando en cuenta los patrones de oferta y demanda presentados en la zona conurbada Colima – Villa de Álvarez, en vías de incentivar la economía del Estado.
- XV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano, considerando la alta demanda existente de uso habitacional densidad media, en contraposición a su oferta actualmente insuficiente.

**Estudio para modificar el
Programa de Desarrollo Urbano
del Centro de Población de El Chanal, Col.**

- XVI. Ser instrumento orientador hacia las inversiones en equipamiento turístico relacionado con el desarrollo de la zona arqueológica y la promoción del ecoturismo, en beneficio de la economía del Estado

Metas Específicas del Programa.

De planeación urbana.

- 1.-Establecer lineamientos para la organización de la estructura urbana.
- 2.-Asignar los usos y destinos de áreas y predios dentro del Área de aplicación, considerando el medio natural, los aspectos sociales y del medio transformado, así como los patrones de la oferta y demanda en materia de inversiones en vivienda, de acuerdo a las directrices de desarrollo económico de la región.
- 3.-Proteger la zona arqueológica y su área de influencia, conservando el patrimonio de la cultura Chanal.
4. Instrumentar el Programa de Desarrollo Urbano en congruencia al marco jurídico de Planeación.
5. Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento Urbano.
6. Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas Sectoriales.
7. Identificar las áreas sujetas a la conservación del patrimonio natural.
8. Identificar las áreas sujetas a conservación de la imagen urbana y patrimonio urbano arquitectónico, y
9. Promover la inserción de la figura de la evaluación urbana, con el fin de eficientar la implementación y ejecución de acciones que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

De suelo urbano.

1. Definir estrategias para optimizar la ocupación del suelo, en congruencia con los principios de sustentabilidad.
2. Regular las áreas de crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable.
3. Garantizar un área de transición que proteja la identidad de la población.

Estudio para modificar el
Programa de Desarrollo Urbano
del Centro de Población de El Chanal, Col.

4. Propiciar una estructura urbana adecuada para áreas de futuro crecimiento de acuerdo a las características culturales de la población.
5. Proteger las acciones de conservación y rescate del patrimonio arqueológico.
6. Instrumentar acciones para la revitalización urbana de la localidad.
7. Implementar acciones para la rehabilitación del centro urbano de la localidad.
8. Garantizar un área para el futuro desarrollo de equipamiento de apoyo al turismo, como complemento de la zona arqueológica.

Con relación a su **estrategia general de Desarrollo** señala los siguientes:

Según la Perspectiva de Crecimiento Demográfico y considerando la población máxima proyectada para el 2025 de ajuste exponencial planteada en las Bases y Criterios de Ordenamiento, el área urbana del Chanal absorberá un crecimiento de moderado a alto, puesto que la dinámica demográfica supone además del crecimiento natural, una detonación socio-económica que inducirá corrientes migratorias mayores y que permitirá a la localidad alcanzar tasas superiores a las registradas históricamente, es decir un escenario de mayor desarrollo que el actual, por lo cual la localidad de El Chanal deberá estar preparada para este incremento.

En el área urbana de El Chanal se asentaba una población de 720 habitantes en el año 2005, a partir de la cual se han fijado horizontes de planeación al corto plazo 2009, mediano plazo 2012, y largo plazo 2025. Sin embargo, como se mencionó, en las ciudades interactúan un sinnúmero de variables que permiten su crecimiento demográfico y así mismo su desarrollo, significando que cualquier proyección poblacional siempre será una hipótesis. Por lo tanto, se toma como base la cifra máxima que corresponde al ajuste exponencial, de 2,508 habitantes, debido a las características de la zona, atractivas para el desarrollo, teniendo en cuenta que dicha cifra no debe significar una limitante para el ordenamiento y protección del área desde la fecha actual.

Como consecuencia de la conurbación entre las ciudades de Colima y Villa de Álvarez debida a la dinámica actividad económica que estas últimas presentan, la localidad del Chanal se verá seriamente impactada por el desarrollo urbano, por lo que es importante delimitar la localidad con un área de transición, tomando en cuenta además, las necesidades económicas y espaciales de la población y su deseo de permanecer en su comunidad, permitiendo ofertar suelo accesible, siempre en respeto a su entorno natural y cultural.

Fuera de esta área de transición se consideran los usos convenientes para el resto del área de aplicación, con el objeto de planear y regular el desarrollo urbano de la zona, que se está viendo inmersa en un inminente fenómeno de conurbación con la ciudad de Colima,

**Estudio para modificar el
Programa de Desarrollo Urbano
del Centro de Población de El Chanal, Col.**

siendo necesario prever, además, la protección de la identidad, el patrimonio y las áreas naturales.

Se privilegiaron en el corto plazo las áreas que más rápido se pueden integrar al área urbana de Colima, proponiendo el largo plazo a la zona más alejada de la ciudad de Colima hacia el norte.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación de la estrategia en cuanto a la zonificación para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22 del centro de población de El Chanal, con superficie física de **2,502.84m²**; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (**H1**) y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto intensidad media (**MD2**).

2.1 Bases de Planeación:

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, vigente a partir del 29 de agosto del 2009, ubica a la zona objeto del presente estudio con una clasificación de áreas identificada como Área Urbana incorporada AU-AU-1 y una zonificación con uso Habitacional Campestre, contenida en el polígono H1-1; No obstante, se ubica colindante a una vialidad principal señalada como VP-1 que genera un corredor comercial con usos de corredor urbano mixto, el cual se suspende justamente al encontrarse con el uso campestre de este predio, aprobado con anterioridad a la instrumentación del programa de desarrollo urbano vigente.

La propuesta que el propietario del predio el **C. Arq. Alejandro Torres Contreras** somete a la consideración del Honorable Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para la modificación del programa de desarrollo urbano en el área correspondiente al predio de su propiedad, se basa en el mismo programa de Desarrollo Urbano de centro de en donde se ubica.

Posteriormente, una vez obtenida la autorización del cambio de estrategia en cuanto a la zonificación urbana, el promotor presentará las adecuaciones pertinentes en su correspondiente programa parcial de urbanización.

Esta propuesta encuentra su justificación técnica en los siguientes argumentos:

- El predio objeto de estudio se encuentra inmerso en una zona en proceso de consolidación urbana, propiciada por el cada vez mayor crecimiento de este tipo de localidades periféricas a la ciudad capital, lo que las hace propicias y atractivas en términos de paisaje, distancia y tranquilidad social
- Al estar inmerso en una zona urbanizada y formar parte de un Programa Parcial de Urbanización con usos del suelo más intensivos, garantiza la factibilidad de servicios.

**Estudio para modificar el
Programa de Desarrollo Urbano
del Centro de Población de El Chanal, Col.**

- Es importante avanzar hacia un crecimiento urbano compacto que facilite la prestación de los servicios públicos municipales, por lo deben evitarse los usos poco intensivos al interior de los núcleos urbanos.
- Como se ha mencionado anteriormente, el predio se ubica sobre una vialidad primaria que genera un corredor comercial, esquema que se rompe con el uso campestre asignado inicialmente.

3 FUNDAMENTACIÓN

3.1 Marco jurídico:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de mayo de 1994 señala en su artículo 76 que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:

- I. exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen;
- II. se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación;
- III. surjan técnicas diferentes que permitan una realización mas eficiente;
- IV. no se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- V. sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

Aclara además que en ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe o publique uno nuevo.

Así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Colima, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Sustentable, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la modificación de la Zonificación, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de

planeación del desarrollo urbano vigente y en consecuencia la estrategia de crecimiento de dicho centro de población.

- Esta modificación permite establecer congruencia entre el programa de desarrollo urbano del centro de población y los usos o giros específicos ya establecidos.
- Existe la factibilidad técnica para proporcionar los servicios municipales básicos como agua potable, drenaje y otros como energía eléctrica.

3.2 Bases y Criterios de Ordenamiento.

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación del uso del suelo establecido originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal. En este caso se describen los ordenamientos de carácter local aplicables al caso:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

ARTICULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTICULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. 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;

ARTICULO 22.- Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

- I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la secretaria se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;
-
- XII.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

ARTICULO 54.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTICULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
 - a) La delimitación del centro de población;
 - b) La zonificación primaria y secundaria;
 - c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de zonificación;

ARTICULO 56.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación.

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTICULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

ARTICULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

.....VIII. Los ciudadanos del Estado.

De la Zonificación urbana

ARTICULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

Estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Col.

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XII. Las reservas para la expansión de los centros de población, y

4 DIAGNOSTICO

4.1 Localización.

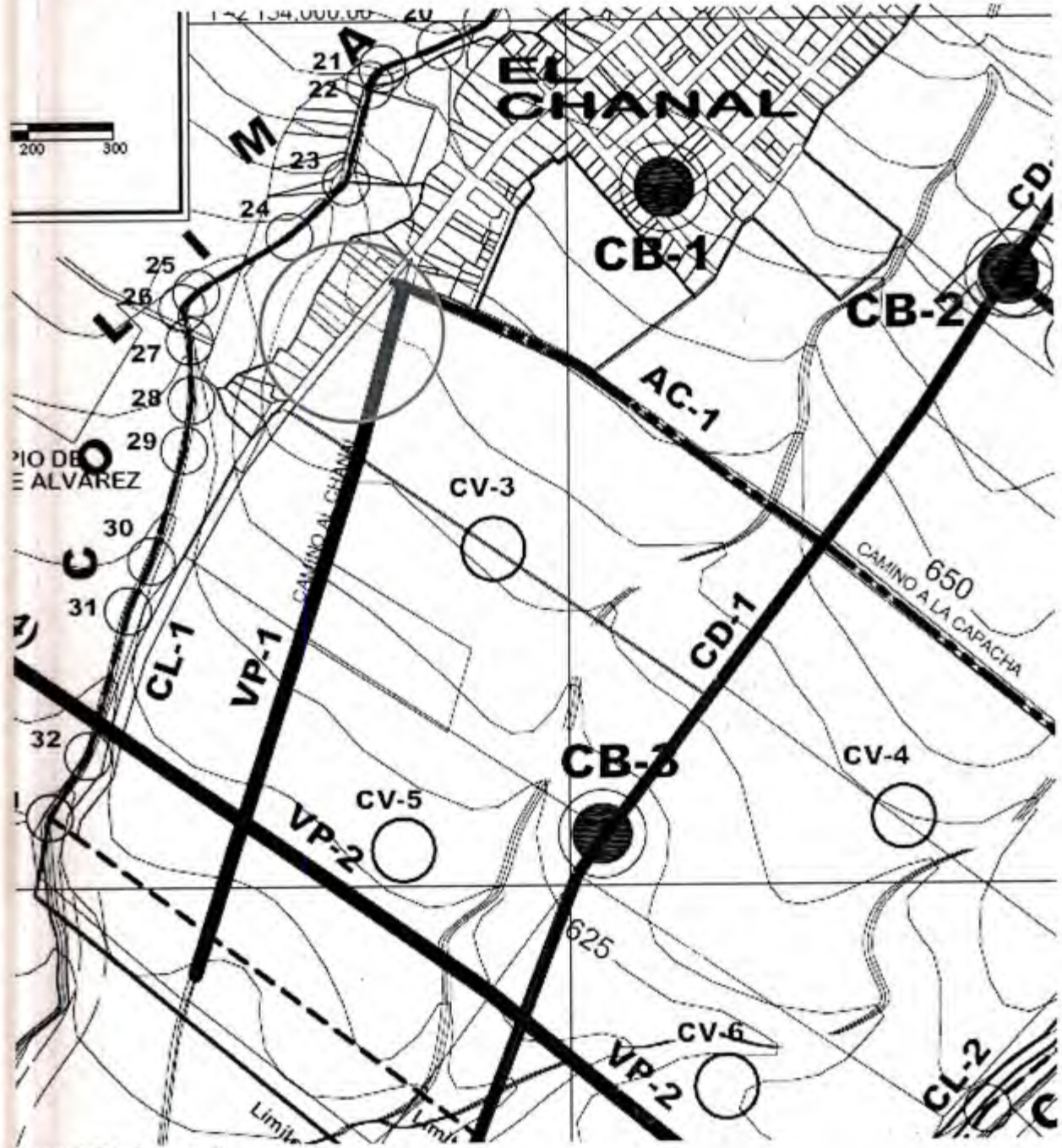
El predio se localiza al suroeste de la localidad de El Chanal, municipio de Colima, Colima; en colindancia con la principal vía de acceso a la misma, inmerso en el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, como se muestra en el **plano D-1** denominado localización.



Imagen de Google Earth. Localización.

4.2 Accesibilidad

Al predio se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal que corresponde al denominado camino al Chanal o prolongación V. Carranza que une este destino con la ciudad capital, identificado como VP-1 hasta donde se entronca el denominado camino a La Capacha, señalado por este programa como arteria colectora AC-1, tal como se muestra en el siguiente gráfico.



Accesibilidad al predio

5 MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

Dado que el predio en su clasificación de áreas se cataloga como área urbanizada incorporada señalada dentro del polígono **AU-AU-1**, no se pretende modificar dicha clasificación, ni tampoco la estructura urbana que lo rodea, de tal suerte que la única modificación es la que se presenta a continuación:

5.1 A la Zonificación

Actualmente el predio se encuentra en una zona señalada con un uso habitacional campestre, identificándose en el polígono H1-1; no obstante, una revisión rápida nos permite observar que tanto al sur como al poniente colinda con usos habitacionales de mayor intensidad; en este caso, habitacionales de densidad media y que sobre su principal vía de acceso la vía principal VP-1, se encuentran usos del suelo señalados en la zonificación de Corredor Urbano Mixto intensidad media (MD-2), suspendiéndose éstos justamente en donde inicia el predio objeto de esta modificación; en tal sentido, se propone asignarle la misma zonificación del corredor al que pertenece, para quedar de la siguiente manera.

Zonificación actual:

Habitacional Campestre H1-1. Zona limitada al norte y poniente por la zona urbana actual de El Chanal, al oriente con zona agropecuario (habitacional campestre H1-2), con vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal, y al sur con la zona habitacional densidad media H3-2. Con una superficie aproximada de **0.746** hectáreas.

Zonificación propuesta:

Habitacional Campestre H1-1. Con una superficie aproximada de **0.516** hectáreas. Colinda al norte por la zona de Corredor Urbano Mixto MD2-1', al sur con zona campestre H1-1, al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal, y al poniente por la zona urbana actual de El Chanal.

Corredor Urbano Mixta Intensidad Baja MD2-1'. Con una superficie aproximada de **0.23** hectáreas, colinda al norte y poniente con la zona urbana actual de El Chanal, al sur por la zona campestre H1-1 y al oriente con la zona campestre H1-2 vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima – El Chanal.

No se hace modificación a la Clasificación de Áreas, así como tampoco a la Estructura Urbana.

6 CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta ya que no se afecta el interés colectivo al modificar la zonificación para una superficie de **2,335.63m²**. en un predio localizado al sur de la localidad de El Chanal; por el contrario, contribuirá a satisfacer las necesidades de un sector que demanda cada vez más y mejores servicios, coadyuvando con las políticas de vivienda del gobierno federal en cuanto a redensificación de los centros urbanos se refiere.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

De igual forma, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, el cual contiene la expresión del resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.