



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 **S-1297/2018**, de fecha 11 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 la Modificación del uso del predio con clave catastral 02-41-75-000-154-001, que se promueve, para cambiar a un uso de Turístico Hotelero, densidad alta; y los lotes clave 02-01-06-314-010-000 y 02-01-06-314-009-000 a H2-V**

SEGUNDO.- Que, 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; así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Además en su diverso número 10 y 14 señala lo siguiente:

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.



En lo que respecta a las atribuciones del H. Ayuntamiento para regular su desarrollo urbano, la legislación menciona lo siguiente:

ARTÍCULO 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;

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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:

- 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

Mientras que la facultad de iniciar la labor administrativa para modificar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población recae entre otros en los ciudadanos.

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

-VIII. Los ciudadanos del Estado.



Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Colima 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.

TERCERO.- Atendiendo a la solicitud que nos ocupa y con lo anteriormente fundamentado el área de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima se ubica en dos zonas, la primera que es el H2-12, pidiendo modificar específicamente los predios urbanos identificados con las claves catastrales 2-01-06-314-010-000 y 02-01-06-314-009-000, identificados con el número 10 de la manzana 314 con frente a la Avenida de Los Olivos, y con el número 09 de la manzana 314 con frente a la Avenida de Los Olivos respectivamente.

Mientras que el segundo polígono se encuentra en la zona DE2-1, correspondiente a la de Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad, específicamente el predio rústico conformado por lo que fue la parcela número 154 Z- 1P3/3, perteneciente al Ejido "Villa de Álvarez", ubicado en el Municipio de Colima, con superficie de 9,233.00 metros cuadrados que se pretende modificar el uso a Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4).

Por lo que nos lleva a concluir que es una **Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, respecto a la zonificación para los predios urbanos identificados con el número 10 y 09 de la manzana 314 con frente a la Avenida de Los Olivos, ambos con superficie de 250 metros cuadrados, actualmente con uso de suelo habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U), que cambiaría a habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V); y el predio rústico conformado por lo que fue la parcela número 154 Z- 1P3/3, perteneciente al Ejido "Villa de Álvarez", ubicado en el Municipio de Colima, con superficie de 9,233.00 metros cuadrados, actualmente con un uso de Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad (DE2-1), que cambiaría a Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4).**

CUARTO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima tiene como objetivos específicos en cuanto a la planeación urbana los siguientes:



- Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales respectivas y proponiendo la asignación de usos y destinos más acorde con su potencial de desarrollo.
- Permitir la mezcla de usos que facilite la ubicación de espacios de trabajo dentro o lo más próximos a las zonas de habitación.
- Identificar las áreas sujetas a la ejecución de programas parciales de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- Identificar las áreas sujetas a la especial conservación del patrimonio natural.

QUINTO.- 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 GABRIEL GARCÍA SANDOVAL**, solicitan de este H. Ayuntamiento la **Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, respecto a la zonificación para los predios urbanos identificados con el número 10 y 09 de la manzana 314 con frente a la Avenida de Los Olivos, ambos con superficie de 250 metros cuadrados, actualmente con uso de suelo habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U), que cambiaría a habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V); y el predio rústico conformado por lo que fue la parcela número 154 Z- 1P3/3, perteneciente al Ejido "Villa de Álvarez", ubicado en el Municipio de Colima, con superficie de 9,233.00 metros cuadrados, actualmente con un uso de Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad (DE2-1), que cambiaría a Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4).**

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

- A) Escritura número 57,810 de fecha 14 de diciembre del 2007, suscrita ante la fe del Licenciado Carlos de la Madrid Virgen, titular de la notaría número 3 de esta demarcación, en la que hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la señorita AMBAR BEGOÑA VILLASANTE CEJA, respecto de la nuda propiedad o dominio directo y el señor FERNANDO VILLASANTE ALFONSO, en realcen al usufructo vitalicio y por la otra el señor JAVIER GARCÍA SANDOVAL; donde este último compra el lote de terreno urbano con frente a la Avenida de Los Olivos, marcado con el número 10 de la manzana 314, del fraccionamiento denominado Residencial Los Olivos, con superficie de 250 metros cuadrados y con clave catastral 02-01-06-314-010-000.
- B) Escritura número 56,239 de fecha 18 de abril del 2007, suscrita ante la fe del Licenciado Carlos de la Madrid Virgen, titular de la notaría número 3 de esta demarcación, en la que hace constar el contrato de compraventa celebrado entre los señores FERNANDO VILLASANTE ALFONSO y FERNANDO VILLASANTE CEJA y por la otra el señor JAVIER GARCÍA SANDOVAL; donde este último compra el lote de terreno urbano con frente a la Avenida de Los Olivos, marcado con el número 09 de la manzana 314, del fraccionamiento denominado Residencial Los Olivos, con superficie de 250 metros cuadrados y con clave catastral 02-01-06-314-009-000.



III. Escritura número 13,215 de fecha 25 de julio del 2003, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Sevilla Solórzano, titular de la notaría pública número 2 de esta demarcación, en la cual consta que comparecieron la señora AMALIA AHUMADA SALAZAR, vendedora, y el señor JAVIER GARCÍA SANDOVAL, comprador, para que este último adquiriera una fracción del predio rústico conformado por lo que fue la parcela 154 Z-1 P3/3, perteneciente al Ejido "Villa de Álvarez", ubicado en el municipio de Colima, con superficie 9,233.00 metros cuadrados, identificado con clave catastral 02-41-75-000-154-001.

SEXO.- Las áreas de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima se localizan al norte de la Ciudad, colindante a la zona MD-14 y sobre una vialidad principal; en tanto a la otra área se encuentra al sur de la ciudad, sobre una Vialidad de Acceso Controlado y colindando con una zona de Desarrollo Económico de Baja Intensidad, encontrándose ambas áreas dentro del área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

SÉPTIMO.- Que al área en la zona norte se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal que corresponde a la denominado Avenida Constitución y está próximo a la Vía de Acceso Controlado conocida como el Tercer Anillo Periférico; y el área en la zona sur se acceso por una Vía de Acceso Controlado marcada en el Programa de Desarrollo Urbano Vigente, denominada Libramiento Sur Colima, Manzanillo.

OCTAVO.- La presente propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, a la Zonificación es la siguiente:

Actualmente el área ubicada en la zona norte se encuentra señalada con un uso habitacional densidad baja, identificado en el polígono H2-12; no obstante, se observa la proximidad con la zona de Comercios Regionales 4 y la colindancia con el MD-4, además de estar entre dos vías importantes, como lo es una Vía de Acceso Controlado y una Vialidad Principal, por lo que es notorio la posibilidad de tener usos más densos en el área, siendo factible el cambio de uso de suelo a habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V.

En tanto que el área situada en la zona sur, está señalado con un uso de Desarrollo Económico Controlado de Mediana Densidad (DE2-1); además de colindar con un área de Servicios a la industria y al comercio (S-10), estando sobre una Vía de Acceso Controlado, contando evidentemente con la capacidad para el cambio de zonificación a Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4), sin dejar de mencionar que a unos metros distancia atravesando la VAC, existe un uso del giro del solicitado. Determinando la factibilidad del cambio de uso, sin embargo por las características del predio deberá elaborar un Programa Parcial de Urbanización dejando las debidas áreas de cesión para este H. Ayuntamiento, deberá obtener las factibilidades de los organismos responsables en las materias, presentar los estudios de impacto señalados por la Legislación aplicable.



Por lo tanto se considera factible este último cambio de zonificación siempre y cuando se acaten los siguientes puntos:

1. Elaborar el Programa Parcial de Urbanización de conformidad a los artículos 57, 58, 59 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y demás ordenamientos que tengan injerencia en el proyecto.
2. Presentar las factibilidades de los organismos responsables de prestar los servicios públicos.
3. Presentar el estudio de impacto de tránsito estipulado en el Reglamento de Zonificación.
4. Presentar el estudio de Impacto Ambiental y análisis de riesgo.

Al analizar las condiciones actuales de los lotes que motivan el presente dictamen, se concluye que este no estima ningún problema legal y técnico a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible su modificación de la zonificación con las consideraciones señaladas.

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

DÉCIMO.- 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 la **Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, respecto a la zonificación para los predios urbanos identificados con el número 10 y 09 de la manzana 314 con frente a la Avenida de Los Olivos, ambos con superficie de 250 metros cuadrados, actualmente con uso de suelo habitacional unifamiliar densidad baja (H2-U), que cambiaría a habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V).**

"Año 2018, Centenario del natalicio del escritor mexicano y universal Juan José Arreola"



SEGUNDO.- Es factible la modificación del predio rústico conformado por lo que fue la parcela número 154 Z- 1P3/3, perteneciente al Ejido "Villa de Álvarez", ubicado en el Municipio de Colima, con superficie de 9,233.00 metros cuadrados y con clave catastral 02-41-75-000-154-001, actualmente con un uso de Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad (DE2-1), que cambiaría a Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4); siempre y cuando sean atendidas las consideraciones señaladas en el considerando octavo del presente 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" 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

MEMORANDUM N° S-1297/2018

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ,

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda,
P r e s e n t e.

A petición del **C. Javier García Sandoval**, remito a usted comunicación mediante la cual solicita que el H. Cabildo autorice la Modificación del uso de suelo del predio con clave catastral 02-41-75-000-154-001, para cambiar a un uso de suelo Turístico Hotelero, densidad alta. Así mismo los lotes con clave catastral 02-01-06-314-010-000 y 02-01-06-314-009-000 se modifiquen a tipo H2-V.

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., 11 de octubre de 2018.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,



H. Ayuntamiento de Colima

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.

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

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA

PRESENTE

Por medio del presente solicito de la manera más atenta sea usted el conducto para remitir el oficio de la Modificación del uso del predio con clave catastral 02-41-75-000-154-001, que se promueve, para cambiar a un uso de Turístico Hotelero, densidad alta; y los lotes clave 02-01-06-314-010-000 y 02-01-06-314-009-000 a H2-V, a la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, esto con la intención de que sea dictaminado y en caso de resultar procedente sea sometido a consideración y aprobación del H. Cabildo.

ATENTAMENTE

Colima, Colima. A fecha de su presentación.

Javier García Sandoval

C. JAVIER GARCÍA SANDOVAL

