



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

= = =ACTA NUM. 106.- En la Ciudad de Colima, Capital del Estado del mismo nombre, siendo las 11 horas con 30 minutos del día **01 de diciembre de 2017**, se reunió el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima en el **Auditorio Municipal "Gral. Manuel Álvarez"**, presidido por el LIC. **HECTOR INSUA GARCIA**, para celebrar **Sesión Extraordinaria**, de conformidad con el siguiente -----

-----Orden del Día-----

- I. **Lista de asistencia.**-----
- II. **Declaración de quórum legal e instalación legal de la Sesión.**-----
- III. **Lectura del Orden del Día.**-----
- IV. **Lectura y aprobación en su caso, de las Actas de Cabildo N° 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 y 105.**-----
- V. **Lectura, discusión y aprobación en su caso, del Dictamen de Proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA".**-----
- VI. **Lectura, discusión y aprobación en su caso, del Dictamen que aprueba el Proyecto de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, específicamente Zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7.**-----
- VII. **Clausura.**-----

PRIMER PUNTO.- Al pasar lista de asistencia, manifestaron su presencia el Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García y los CC. Regidores: La Regidora C. Fernanda Monserrat Guerra Álvarez, Lic. Lucero Oliva Reynoso Garza, C. Silvestre Mauricio Soriano Hernández, Lic. Ingrid Alina Villalpando Valdez, Lic. Germán Sánchez Álvarez, Lic. Sayra Guadalupe Romero Silva, C.P. Oscar A. Valdovinos Anguiano, C.P. José Antonio Orozco Sandoval, Lic. Ignacia Molina Villarreal, Lic. Esmeralda Cárdenas Sánchez, la Lic. María Elena Abaroa López; con la ausencia justificada del Síndico Municipal, Lic. Francisco Javier Rodríguez García.-----

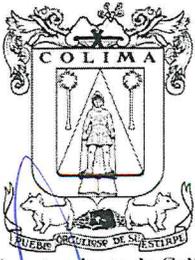
SEGUNDO PUNTO. - Habiendo quórum legal, se declaró formalmente instalada la Sesión. -----

TERCER PUNTO. - El C. Secretario del H. Ayuntamiento, dio lectura al orden del día previsto para esta Sesión.-----

CUARTO PUNTO.- El C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page]



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

solicitó autorización para presentar las Actas N° 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 y 105 en la próxima Sesión, misma que fue aprobada por unanimidad de votos.-----

QUINTO PUNTO.- El Regidor Lic. Germán Sánchez Álvarez, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, dio lectura al dictamen de Proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", el cual se transcribe a continuación:-----

HONORABLE CABILDO DE COLIMA.
PRESENTES.

La **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO y VIVIENDA**, integrada por los **CC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ, OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO e INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ**, munícipes 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, inciso b), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracciones VIII y XXV, y 59 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 II, X y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

-----**CONSIDERANDO**-----

PRIMERO.- Que por instrucciones del C. Presidente Municipal **MC. HÉCTOR INSÚA GARCÍA**, recibimos memorándum No. **S-1668/17** suscrito por el Secretario del H. Ayuntamiento, **ING. FRANCISCO SANTANA ROLDÁN**, mediante el cual turnó a esta Comisión el oficio No. **DGDS-DDU-122/2017**, signado por el **ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ**, en su carácter de Director General de Desarrollo Sustentable en el que pone a consideración del H. Cabildo, el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", ubicado al norte de la ciudad de Colima, el cual es desarrollado por los CC. DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL, para someterlo a consideración y en su caso aprobación de este H. Cabildo.-----

SEGUNDO.- Con motivo de la anterior solicitud, esta Comisión procedió a analizar los documentos que señala el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismos que se detallan a continuación:-----

I.- DICTAMEN DE VOCACIÓN DE SUELO.

a).- Para una fracción de la parcela 4 Z-1 P1/1 del Ejido El Diezmo, identificada como fracción sur de la misma parcela, ubicada al norte de esta ciudad Capital, con clave catastral número 02-02-80-000-004-002 y una superficie escriturada de 5-57-42.747 Has. (de conformidad con Escritura Pública No. 17,330 emitida el 14 de septiembre del 2017 por el Licenciado Adolfo Virgen Schulte, Titular de la Notaría Pública Número 12 de esta Demarcación), en el que se pretende realizar un aprovechamiento de un fraccionamiento Habitacional y Comercial, según consta en oficio número DGDS-DDU-VS-015/2017, Modalidad III, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, con fecha 26 de octubre de 2017, con la verificación de congruencia emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado, en términos de los artículos 130, 131 y 132 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, del que se desprende la procedencia para la construcción de un aprovechamiento Habitacional ya que de acuerdo a la Modificación del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" de fecha 25 de marzo del 2017, se clasifica el predio en referencia en la Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-86. Dicha reserva se encuentra zonificada como **Zona Habitacional de Densidad Baja H2-8, una franja de zona Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-39**, y otra franja al noreste con **Comercio y Servicios Regionales CR-6.**

II.- DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

a).- Escritura Pública No. 38,484 (Treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y cuatro) de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del LIC. MARIO DE LA MADRID DE LA TORRE, Titular de la Notaría Pública Número 09, del Estado de Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 151963-1 en fecha 20 de junio de 2008, de la que se desprende la protocolización del plano de la parcela no. 4 Z-1 P1/1 del Ejido el Diezmo, ubicado en este Municipio de Colima, plano que fue levantado en virtud de la afectación que sufrió la misma mediante la apertura del denominado Tercer Anillo localizado al Norte de esta Ciudad de Colima y



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

que trajo como consecuencia la división en dos fracciones Norte y Sur., y en la que se hace constar la propiedad del **DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA**, sobre la fracción sur con clave catastral 02-02-80-000-004-002, y superficie de **59,785.37 M²**, con las medidas y colindancias siguientes:

Al Noreste.- En 261.35 mts., con la parcela no. 8.

Al Sureste.- En dos líneas, la primera de 53.58 mts., con la parcela no. 19 y 174.59 mts., con la parcela no. 20;

Al Suroeste.- En 265.23 mts., con la parcela no. 18, y

Al Noroeste.- En 324.57 mts., con la zona federal Arroyo el Manrique.

b).- Contrato preparatorio de Compraventa de fecha 12 de febrero de 2016, celebrado entre los CC. DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y el LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL, respecto de la fracción sur de la parcela no. 4 Z-1 P1/, con clave catastral 02-02-80-000-004-002, y superficie de **59,785.37 M²** Certificado por el Notario Público No. 12 LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE, en esa misma fecha bajo el número 149, volumen XI décimo primero.

c).- Convenio Modificatorio del Contrato preparatorio de Compraventa de fecha 16 de diciembre de 2016, celebrado entre los CC. DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y el LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL, respecto de la fracción sur de la parcela no. 4 Z-1 P1/, con clave catastral 02-02-80-000-004-002, y superficie de **53,596.48 M²**. Certificado por el Notario Público No. 12 LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE, en esa misma fecha bajo el número 117, volumen XV décimo quinto.

d).- Escritura Pública número 17,330, de fecha 14 de septiembre del año 2017, pasada ante la fe del LIC. ADOLFO VIRGEN SCHULTE, Notario Público No. 12, de esta demarcación, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima con el folio real número 322988-1 de la que se desprende la Protocolización de Plano para Rectificar la superficie, medidas y linderos de un predio propiedad del DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA, conforme al levantamiento topográfico efectuado por el ING. EDGAR IVAN GONZALEZ RAMIREZ, con número de cédula profesional 3783648, en la que hace constar que el resto de la parcela número 4Z-1 P 1/1 del Ejido El Diezmo en el municipio de Colima, identificado con la clave catastral no. 02-02-80-000-004-002, tiene una superficie real de 5-57-42.747 Has., (cinco hectáreas, cincuenta y siete áreas, cuarenta y dos punto setecientos cuarenta y siete centiáreas), con las medidas y colindancias siguientes:

Al Noreste, en 380.493 mts., con el camellón del Paseo Miguel de la Madrid Hurtado;

Al Suroeste, en 465.338 mts., con el fraccionamiento Hacienda Real y propiedad particular;

Al Sureste, en 109.783 mts, con propiedad particular, cerca de piedra de por medio.

Al Noroeste, en 169.938 mts., con el fraccionamiento Primavera Hills.

III. LIBERTAD DE GRAVAMEN O LIMITACIÓN DE DOMINIO.

Obra en original certificado de libertad de gravamen, de la parcela no. 4 Z-1 P1/1 del Ejido El Diezmo, con superficie de 16-16-61.00 has., con folio Real 151963, que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el día 02 de septiembre del 2016, con el que se acredita que dicho bien inmueble **no** reporta gravámenes, en cuanto a limitaciones de dominio reporta la venta de la fracción norte de la 4 Z-1 P1/1 del Ejido El Diezmo, con superficie de 7-98-95.23 Has., a favor de HOME DEPOT MEXICO, según folio 236883-1.

IV. VERSION ABREVIADA.

Obra la versión abreviada del proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA".

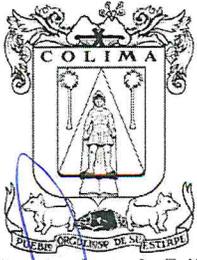
V. COMPROBANTE DE PAGO.

Copia del recibo con folio No. 01-260635, que ampara la cantidad de: ----- \$ 65,200.72 (SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 72/100 M.N.), a favor del DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE COLIMA, de fecha 14 de noviembre del 2017, por concepto de autorización del Programa Parcial de Urbanización y otros.

VI. FACTIBILIDAD DE SERVICIO.

a).- Oficio No. DPC-027/2016 de fecha 14 de abril de 2016, signado por el ING. ISAAC PARRA ACEVEDO, en su carácter de Superintendente General de Zona Colima de la Comisión Federal de Electricidad, en que se informa la viabilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, requerido para una fracción de la parcela 4 Z-1 P 1/1 del Ejido El Diezmo, en el que se pretende un desarrollo habitacional y Comercial.-----

b).- Oficio de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez, conocido por sus siglas como CIAPACOV, con número 02-CI-DG-178/16 de fecha 07 de abril del 2016, junio del 2015, suscrito por el ING. OSCAR VALENCIA MONTES, en su carácter de Director general de dicho



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

Organismo, en el que se informa que para proporcionar el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario para una fracción de la parcela identificada con el número 4 Z-1 P1/1 ubicada al norte de la ciudad de Colima, con una superficie total de 5-97-85.37 has., para el servicio de agua potable podrá entroncarse en la línea de 6" por la Av. Ignacio Sandoval, y respecto al drenaje sanitario podrá entroncarse a la red municipal del Fraccionamiento Hacienda Real.

c).- Oficio No. 401.F (4) 50.2016/241 de fecha 10 junio de 2016, expedido por el **C. DR. ROBERTO HUERTA SANMIGUEL**, en su carácter de director de dicho instituto en el que detalla que consideró factible otorgar la liberación total de la superficie que conforma la parcela 4 Z-1 P1/1 del Ejido El Diezmo. Por lo que es factible autorizar los trabajos de infraestructura urbana que se pretenden realizar en el citado predio, adjuntando plano de factibilidad de zona.

TERCERO.- Que conforme al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", se localiza a 4.5 km al norte del centro urbano, comunicada principalmente por el Paseo Miguel De la Madrid Hurtado en su linderos norte y por la Av. Ignacio Sandoval al poniente y frente a uno de los Centros Comerciales más importantes de la ciudad como es Zentralia, así como a también frente a la Tienda de Autoservicio Home Depot.

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", corresponde a la fracción sur de la parcela 4 Z-1 P1/1 que a través del propietario DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y el LIC. GABRIEL MACÍAS BECERRIL promueven el fraccionamiento, en una superficie existente de 5-57-42.74 hectáreas.

Conforme a la Memoria Descriptiva del Proyecto, el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "TERRALTA", pretende proveer de 54 lotes urbanos los cuales se detallan a continuación:

AREA VENDIBLE

Está integrada por una superficie de **30,382.54 M²** y representa el 54.50% de la superficie total del terreno vendible; que se distribuyen en **52 lotes**, tal y como se describen a continuación:

37 Lotes de tipo (H2-U), HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA, que integran una superficie de **13,022.36 M²**,

02 lotes de tipo (H2-V) HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL, que representan una superficie de **2,610.35 M²**,

01 lote de tipo (MB-1) MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD BAJA, que representan una superficie de **417.47 M²**, y

12 lotes de tipo (CR) COMERCIOS Y SERVICIOS REGIONALES que representan una superficie de **14,332.36 M²**.

AREA DE VIALIDAD

Está integrada por una superficie de **19,984.86 M²** representa el **35.86 %** de la superficie total del terreno vendible.

AREA DE RESTRICCIÓN C.F.E

Está integrada por una superficie de **13.43 M²** y representa el **0.02%** de la superficie total del terreno vendible.

AREA DE CESIÓN

De conformidad al artículo 142 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, los lotes H2-U, H2-V y MB-1 se calcularon a razón del 20% del área vendible correspondiente y en lo que respecta a los lotes con uso de tipo CR Comercios y Servicios regionales, se calculó tomando en cuenta el 15% del área vendible correspondiente; lo anterior se observa en la tabla siguiente:

CÁLCULO CESIÓN				
Uso	No. Lotes	Cálculo por Reglamento		Cesión Requerida
H2-U	37	13,022.36	20%	2,604.47 M ²
H2-V	2	2,610.35	20%	522.07 M ²
MB-1	1	417.47	20%	83.49 M ²
CR	12	14,332.36	15%	2,149.86 M ²
TOTAL AREA DE CESION POR LEY				5,359.88 M ²



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

AREA DE CESION OTORGADA	5,361.91 M ²
SUPERAVIT DE AREA	2.03 M ²

La superficie requerida por reglamento representa una superficie de 5,359.88 M²; y en el proyecto se tienen 5,361.91 M², lo cual arroja una superficie excedente a favor del H. Ayuntamiento de 2.03 M². Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, se integra por una superficie de **5,361.91 M²** y representa **9.62 %** de la superficie total del terreno, distribuidos en 02 lotes para destinos de equipamiento de tipo Espacios Verdes y Abiertos (EV); el primero con superficie de 3,781.80 M² y el segundo con superficie 1,580.11 M².

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

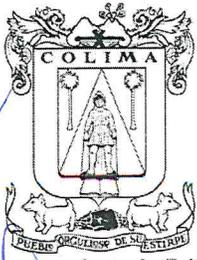
RESUMEN GENERAL DE AREAS		
AREA VENDIBLE	30,382.54 M ²	54.50 %
AREA DE CESION	5,361.91 M ²	9.62%
AREA DE VIALIDAD	19,984.86 M ²	35.86 %
AREA CFE	13.43 M ²	0.02%
AREA TOTA	55,742.74 M ²	100.00 %

CUARTO.- Que el proyecto del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA" tiene como objetivos específicos entre otros, los que se detallan:

- I. Integrar las **5-57-42.74** has. del terreno apto para los usos comerciales, que deberán ocuparse conforme a lo dispuesto en este Programa Parcial de Urbanización.
- II. Permitir la lotificación de 12 lotes con usos más extensivos sobre la Zona Comercial y Servicios Regionales CR en terrenos con frente al Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, 37 lotes Habitacionales Unifamiliares Densidad Baja H2-U, 2 lotes Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja H2-V, un lote Mixto de Barrio Intensidad Baja MB-1 y 2 lotes de Equipamiento para Espacios Verdes abiertos, haciendo un total de 54 lotes.
- III. Prever los mecanismos, programas de obras y acciones para dotar al fraccionamiento de los servicios urbanos básicos previsto por la Ley.
- IV. Prever la integración de este fraccionamiento con usos CR y H2-U, H2-V y MB-1 de acuerdo a las grandes expectativas comerciales de la zona.
- V. Conservar los elementos arbóreos de la parte sur en el área de jardín propuesta, y retirar el arbolado predominante existente en los linderos oriente, poniente y en una parte de la colindancia sur donde se tiene proyectada la vialidad local, arbolado de tipo agropecuario que no se encuentra con ningún estatus de protección e inducir el arbolado de calles, en el jardín y las vías públicas y los espacios privados.

QUINTO.- Que, atento a lo anterior y de acuerdo a los documentos que se anexan al Estudio del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", elaborado por el **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF., se advierte que el mismo cumple con los requisitos que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima sus artículos 275, 276, 277 y 278. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 29 de Noviembre de 2017, suscrito por el Director General de Desarrollo Sustentable ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ, en el que se hace constar que la Dirección de Desarrollo Urbano, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad del Programa, a solicitud de los Promotores DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL.

SEXTO.- 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 con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; que, en su artículo 21, fracción VIII y XI y 59, disponen 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.



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

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 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", que promueven los **CC. DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL**, a través del **ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**, Perito en Proyectos de Urbanización, registrado en el H. Ayuntamiento con el número PU-02-01-RF., puesto que satisface los requisitos que al efecto establecen los artículos 43, 57, 58, 275, 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, mismo que se encuentra ubicado al norte de la Ciudad de Colima y que tiene un área de aplicación de 55,742.74 M²., con los usos y destinos referidos en el **CONSIDERANDO TERCERO** de este Dictamen.

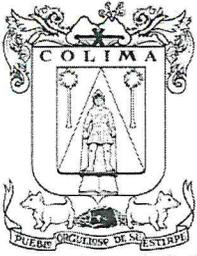
SEGUNDO.- Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" del programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "TERRALTA", así 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.

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.

CUARTO.- Notifíquesele al promotor la obligación de costear por su cuenta todas las obras de urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos las cuales se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles. De acuerdo al artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente y 146 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

Dado en el Salón de Cabildos en la ciudad de Colima, Col., a los 30 treinta días del mes de noviembre del año 2017.

La Regidora Lic. María Elena Abaroa comentó: Regidor (Germán) para hacerle unas preguntas sobre éste dictamen. Discúlpame, ¿la ubicación del terreno está frente a donde está Zentralia?, más o menos. ¿Es un lugar que ya está limpio, que ya está trabajado? ¿ese lugar ya está limpio, ya lo trabajaron? Ya se trabajó ¿no? ¿Por qué las preguntas? Yo he visto un terreno por ahí que ya lo he visto limpio incluso para construirse se puede decir, esa es una pregunta, la ubicación y si es un terreno ya se ha trabajado. Prácticamente si lo podemos ir a ver ahora se puede ver que está limpio, casi terminado, lo he visto. Sin embargo el dictamen está hablando que se va a quitar el arbolado, la pregunta es ¿ya se quitó el arbolado? uno se pregunta ¿qué tipo de arbolado es el que se quitó? si realmente no estaba protegido ese arbolado. Si quiero irme pues al pasado, en lo que ya está hecho y lo que no ha determinado corresponde a este ayuntamiento, también le quiero preguntar en cuanto al área vendible que ésta manejando el dictamen, le quiero preguntar ¿si el reglamento de zonificación que tenemos permite esa diversidad? Me refiero a que hay lotes en situación en H-2U, H-2V, MB-1, les quiero decir ¿en qué términos conceptuales es el terreno de barrio intensidad baja?-----



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

El Regidor Lic. Germán Sánchez Álvarez contestó: El reglamento de zonificación es muy claro al momento de las compatibilidades en las que maneja y obviamente incluye los H-2, que en éste programa parcial menciona son habitacionales; los U, unifamiliares; y lo V, son Verticales conocidos como Departamentos; los MB, ya son un uso de suelo que perfectamente es compatible con el tema habitacional; y también es compatible con el tema de este programa parcial pero comúnmente los convocan sobre las avenidas porque este uso ya se le puede otorgar para poner algún tipo de comercio, algún tipo de bodega es por eso que son compactibles en el reglamento de zonificación.-----

La Regidora Lic. María Elena Abaroa continuó: ¿Puedo seguir preguntando? La misma área vendible está hablando de comercio de servicios regionales, el tipo de suelo; por eso la duda ¿verdad? Nos han llegado a penas los dictámenes y no hemos tenido oportunidad de consultar con la gente que conocen estos temas, los expertos que nos orientan en esto, ciertamente no tengo el dato listo pero me parece que el Regidor Valdovinos nos puede decir.-----

El Regidor Lic. Oscar a. Valdovinos Anguiano aclaró: (inaudible) El Tercer Anillo, por la parte Norte y en la parte Sur corre la avenida J. G. Alcaraz, esas tres avenidas determinan el uso de suelo, se rige lo que da al norte sobre el Tercer Anillo es un corredor comercial que es lo que hace Ignacio Sandoval y la J. G. Alcaraz, dan en el MB que son los terrenos comerciales compactibles con la zona habitacional, digo para que pudiéramos visualizar cómo van determinando.-----

La Regidora Lic. María Elena Abaroa insistió: Una pregunta más. Si las personas que solicitan este dictamen sobre esto, sí ya han hecho lo que el dictamen dice ¿qué le toca hacer en consecuencia al ayuntamiento? es como si alguien hiciera algo sin una licencia, sin un permiso, ¿qué le toca hacer al ayuntamiento?-----

El Regidor German Sánchez Álvarez puntualizó: Los procedimientos que deba seguir el ayuntamiento en un primer punto debe realizarse. Los avances de este programa parcial que le estamos aquí autorizando a los promotores para que todo lo que se realice vaya en regla, cualquier cosa que no vaya conforme al programa parcial que estamos autorizando al momento de incorporación lo tendrán que corregir, que seguramente no es el caso, bueno



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

porque la diligencia de la dirección va hacer lo suficiente para que se revise que esté compatible lo que vayan a concluir como obra y ya en el momento de la incorporación donde la Comisión se da la oportunidad de caminar y recorrer el fraccionamiento y si hay algo que no coincida lo deberán de corregir.-----

La Regidora Lic. María Elena Abaroa López comentó: Mi pregunta es si definitivamente ya se han hecho los trabajos que el dictamen está considerando y se han hecho a priori de que este dictamen se hiciera, la pregunta es ¿qué le corresponde hacer al ayuntamiento en caso de que vecinos estén solicitando que no se dictamine algo que ya se ha hecho?-----

El Regidor Germán Sánchez Alvarez concluyó: En ese sentido el ayuntamiento deberá actuar como una autoridad coactiva y aplicar las sanciones que procedan, yo no puedo decir exactamente ya está todo hecho y terminado, pero si es el caso tendrá que actuar como autoridad que somos conforme a lo que establece el reglamento.-----

El dictamen fue aprobado por unanimidad de votos y se integra a los anexos de la presente acta.-----

SEXTO PUNTO.- El Regidor Lic. Oscar A. Valdovinos Anguiano, Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, dio lectura al dictamen que aprueba el Proyecto de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, específicamente Zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7, el cual se transcribe a continuación:-----

HONORABLE CABILDO DE COLIMA PRESENTES

La COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO y VIVIENDA, integrada por los CC. GERMÁN SÁNCHEZ ÁLVAREZ, OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO e INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ, municipales que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87, fracción V, y 92 fracción I y IV de la Constitución Política del Estado de Colima., 42, 45, fracción II, incisos d) y j), y 53, fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 21, fracción XVIII, y 22, de la Ley de Asentamientos Humanos, así como por los artículos 64, fracciones V, VI y XII, 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 105, fracción I, 106, fracción I, 123 apartado A, fracciones VI, X y XVII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y

CONSIDERANDO

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

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



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

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

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

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

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

-Escritura Pública No. 23,288 (Veintitrés mil doscientos ochenta y ocho) de fecha 21 de noviembre del año 2012, pasada ante la fe del LIC. JUAN JOSE SEVILLA SOLORIZANO, Titular de la Notaria Publica número 2, de esta demarcación, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio No. 290894-1, 290895-1, 290896-1, 290897-1, 290898-1, 290899-1, 290900-1, 290901-1, 290902-1, 290903-1 en fecha 07 de mayo de 2014, de la que se desprende el contrato de COMPRAVENTA, que celebran por una parte el SR. GERARDO MONCADA CANTU, por su propio derecho y en su carácter de Apoderado General de los SRES. PEDRO ANTONIO PEREZ REBOLLEDO y LOURDES ARCELIA VUELVAS CISNEROS, como la parte vendedora y como parte compradora la SRA. MARTHA ELENA DEL ROSARIO MORELOS ARREDONDO, respecto de los lotes 5 al 14 de la manzana 023 correspondiente a la Tercera Etapa del Fraccionamiento "Granjas y Campestres El Chanal".

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

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

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

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

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

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

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

De lo anterior, se propone la siguiente modificación:

[Handwritten mark]

[Large handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

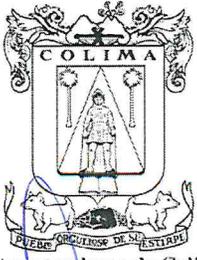
[Handwritten mark]

[Large handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

I.- Se elimina la Zona Habitacional Campestre H1-3, para quedar como sigue:
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

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

...
V.5.2.2 Zona Habitacional Campestre
H1-3 Derogado

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

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

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

...
V.5.3.2 Zonas Habitacionales de Densidad Media

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

V.5.4 Zonas Mixtas de Barrio

V.5.4.2 Zonas Mixtas de Barrio Intensidad Media

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

SEPTIMO.- Que, en particular, la propuesta a la modificación en la zonificación, en particular de la zona H1-3 no altera la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, por el contrario, acentúa la transición entre las densidades habitacionales y refuerza la estrategia planteada en el Programa; además de redensificar de manera programada y justificada la reserva urbana, por lo que es congruente con el Programa Estatal, los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, de acuerdo a los estudios urbanísticos realizados.

OCTAVO.- Que observando las disposiciones de los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se verificó la participación social de las propuestas de modificación al Programa de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio, por lo que la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, órgano de Participación social, analizó y aprobó la propuesta de modificación a la clasificación de áreas para el predio, recomendando a este H. Ayuntamiento su aprobación, basándose en los estudios urbanos aportados por la promotora. Lo anterior, se robustece con el Dictamen Técnico de Factibilidad de fecha 31 de octubre de 2017, suscrito por el Director General de Desarrollo Sustentable ARQ. JULIO ERNESTO MENDOZA SANCHEZ, en el que hace constar que la Dirección a su cargo, analizó el contenido del Proyecto, verificando que existe congruencia técnica y legal, por lo que se otorga la viabilidad de la modificación.

NOVENO.- Que la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, en su artículo 45, fracción II, incisos b), c) y d), establece como facultades y obligaciones del H. Ayuntamiento, que se ejercerán por conducto del Cabildo, vigilar el ejercicio de las funciones relativas a la planeación y ordenación de los Asentamientos Humanos, formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la incorporación de nuevas reservas territoriales; y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su artículo 21, fracciones I, II, VIII y XI, dispone que los Ayuntamientos tendrán la atribución de aprobar y controlar la ejecución de los Programas Parciales de Urbanización, que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos para el aprovechamiento urbano del suelo, definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del Desarrollo Urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión ha tenido a bien someter a la consideración del H. Cabildo la aprobación del siguiente:

ACUERDO

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



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

I.- Se elimina la Zona Habitacional Campestre H1-3, para quedar como sigue:
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

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

...
V.5.2.2 Zona Habitacional Campestre
H1-3 Derogado

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

V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

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

...
V.5.3.2 Zonas Habitacionales de Densidad Media

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

V.5.4 Zonas Mixtas de Barrio

V.5.4.2 Zonas Mixtas de Barrio Intensidad Media

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

SEGUNDO.- Para los efectos legales correspondientes por conducto de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se dé trámite ante la Secretaría General de Gobierno a la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población El Chanal, en lo que se refiere a la Estrategia de Desarrollo Urbano, específicamente sobre la zona H1-3 para cambiarla a H3-9 y MB2-7, así mismo proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio., procedimientos que deben realizarse dentro del término de 30 días naturales a partir de su aprobación, tal y como lo establecen los artículos 71 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. El costo de dicha publicación e inscripción será cubierto por la Promotora.

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

La Regidora Lic. María Elena Abaroa comentó: En el Punto Octavo, habla de que la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Órgano de Participación Social, analizó y aprobó la propuesta de modificación, la clasificación de áreas para el frente ¿podemos tener el acta donde se hizo, donde está considerado esta aprobación? No viene considerada como anexo, pero creo que es importante tener el acta.

El Regidor Lic. Oscar A. Valdovinos Anguiano expuso: Usted puede acceder a ella, le puedo pasar la liga. No se ha anexado lo que usted dice, de esa acta de observaciones que determina la propia Comisión, pero ahí está y con todo gusto.

El dictamen fue aprobado por unanimidad de votos y se integra a los anexos de la presente acta.



H. Ayuntamiento de Colima
Administración 2015 - 2018

ACTAS DE CABILDO

SEPTIMO PUNTO. - Agotado el Orden del Día, el Presidente Municipal declaró clausurada la Sesión siendo las 12 horas con 15 minutos horas del día de su fecha. -----

Para constancia de la misma, se levanta la presente Acta, que firman los que en ella intervinieron.-----

LIC. HECTOR INSUA GARCIA,
Presidente Municipal.

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN,
Secretario del H. Ayuntamiento.

REGIDORES:

C. FERNANDA MONSERRAT GUERRA ALVAREZ.

LIC. LUCERO OLIVA REYNOSO GARZA.

C. SILVESTRE MAURICIO SORIANO HERNANDEZ.

LIC. INGRID ALINA VILLALPANDO VALDEZ.

LIC. GERMAN SANCHEZ ALVAREZ.

LIC. SAYRA GUADALUPE ROMERO SILVA.

LIC. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO.

C.P. JOSE ANTONIO OROZCO SANDOVAL.

LIC. IGNACIA MOLINA VILLARREAL.

LIC. ESMERALDA CARDENAS SANCHEZ.

LIC. MARIA ELENA ABAROA LOPEZ.

Las presentes firmas corresponden al Acta N° 106, de la Sesión Extraordinaria de Cabildo del día 01 de diciembre de 2017.

*lore