

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN CAMPESTRE LOMA DORADA, UBICADO A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 9+900 MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA ESTATAL CHIAPA-EL NARANJAL, DEL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.137/2017, fechado el 15 de mayo de 2017 y recibido el 16 del mismo mes y año, el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación del Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada**, ubicado a la altura del kilómetro 9+900 margen derecha de la carretera Estatal Chiapa-El Naranjal, del municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la empresa EDIFICADORA Y URBANIZADORA DE COLIMA S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada, ubicado a la altura del kilómetro 9+900 margen derecha de la carretera Estatal Chiapa-El Naranjal, del municipio de Villa de Álvarez, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del municipio antes mencionado, el 04 de mayo de 2012, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", en su edición No. 30, de fecha 09 de junio de 2012.

TERCERO: Con fecha 06 de abril de 2017, el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobó la **Modificación del Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada**, ubicado a la altura del kilómetro 9+900 margen derecha de la carretera Estatal Chiapa-El Naranjal, del municipio de Villa de Álvarez, Colima, como se advierte de la certificación que al efecto expide la Secretaría del citado Ayuntamiento, quedando en definitiva de la forma propuesta por el promovente, misma que consta en la versión abreviada cuya publicación se solicita.

CUARTO.- Que informa el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación del Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada**, de la cual, se solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación del Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada**, en los términos mencionados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación del**

Programa Parcial de Urbanización Campestre Loma Dorada, ubicado a la altura del kilómetro 9+900 margen derecha de la carretera Estatal Chiapa-El Naranjal, del municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Villa de Álvarez, Colima, el día 06 de abril de 2017.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima".

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno, el 22 veintidós de mayo de 2017 dos mil diecisiete.

Atentamente. "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN". **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ.** Rúbrica. **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ.** Rúbrica. **EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO.** Rúbrica.

1 ANTECEDENTES

El H. Cabildo de Villa de Álvarez el 4 de mayo del año 2012 se aprobó el Programa Parcial de Urbanización "**CAMPESTRE LOMA DORADA**" la cual se publica en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado **09 de junio del 2012.**

Con fecha 10 de septiembre se obtuvo la licencia de urbanización mediante folio **DGOPDU_LU360/2013.** En el proceso de urbanización los trazos de las vialidades fueron sufriendo pequeñas modificaciones, por lo que en algunos casos la geometría de los lotes se alteró con respecto a los autorizados.

Además de corregir la geometría de los lotes, la propuesta original para la perforación del pozo profundo que originalmente se proyectó en el lote 4 de la manzana 003, se perforó en el lote 3 de la manzana 004. Dicho pozo cuenta con el Título de Concesión número 08COL/150082/16AMD11 expedido por la Comisión Nacional del Agua.

En este sentido y en estricto apego a la legislación vigente, la empresa **EDIFICADORA Y URBANIZADORA DE COLIMA, S.A. DE C.V.,** somete a consideración del **H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez,** el presente estudio tendente a modificar la geometría de los lotes.

El estudio o propuesta aquí presentada tratará de responder al logro de los objetivos y políticas del **PPU,** instrumento del que formará parte y con el cual deberá ser congruente en su estrategia general.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación en este estudio presentada, establece la geometría correcta de los lotes tal y como quedaron físicamente después de urbanizar por lo que para los fines de escrituración serán de suma importancia y haber realizado la incorporación municipal con los datos correctos, así como de la misma forma se cambia la ubicación donde originalmente se proyectó la perforación del pozo profundo.

3 MODIFICACIÓN A LA LOTIFICACIÓN

Se modifican todas manzanas quedando como se muestran en las siguientes tablas:

CUADRO DE ÁREAS DE LAS MANZANAS QUE SE MODIFICAN.

MANZANA 002					
AUTORIZADA			MODIFICADA		DIFERENCIAS
LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H1	1,320.41	H1	1,324.92	AUMENTA 4.51m ²
2	H1	1,215.01	H1	1,216.02	AUMENTA 1.01m ²
3	H1	1,204.42	H1	1,204.28	DISMINUYE 0.14m ²
4	H1	1,242.30	H1	1,251.22	AUMENTA 8.92m ²
5	H1	1,205.19	H1	1,208.80	AUMENTA 3.61m ²
6	H1	1,236.42	H1	1,240.96	AUMENTA 4.54m ²
7	H1	1,329.27	H1	1,313.63	DISMINUYE 15.64m ²
8	H1	1,457.63	H1	1,467.24	AUMENTA 9.61m ²
9	EV	9,719.42	EV	9,719.42	QUEDA IGUAL
10	H1	4,131.26	H1	4,181.16	AUMENTA 49.90m ²
11	H1	2,213.08	H1	2,186.43	DISMINUYE 26.65m ²
12	H1	1,468.21	H1	1,484.11	AUMENTA 15.90m ²
13	H1	1,289.91	H1	1,288.15	DISMINUYE 1.76m ²
14	H1	1,274.24	H1	1,265.89	DISMINUYE 8.35m ²
15	H1	1,205.02	H1	1,209.87	AUMENTA 4.85m ²
16	H1	1,200.73	H1	1,213.23	AUMENTA 12.50m ²
17	H1	1,200.72	H1	1,203.48	AUMENTA 2.76m ²
18	H1	2,080.94	H1	2,130.38	AUMENTA 49.44m ²
19	H1	1,207.95	H1	1,220.53	AUMENTA 12.58m ²
20	H1	1,208.07	H1	1,200.04	DISMINUYE 8.03m ²
21	H1	1,200.36	H1	1,203.38	AUMENTA 3.02m ²
22	H1	1,200.89	H1	1,200.39	DISMINUYE 0.50m ²
MANZANA 003					
AUTORIZADA			MODIFICADA		DIFERENCIA
LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H1	2,420.86	H1	2,433.70	AUMENTA 12.84m ²
2	H1	1,396.06	H1	1,395.80	DISMINUYE 0.26m ²
3	H1	1,296.86	H1	1,595.45	AUMENTA 298.59m ²
4	IN	675.55	H1	1,597.53	AUMENTA 921.98m ²
5	H1	1,299.13	H1	1,388.18	AUMENTA 89.05m ²
6	H1	1,386.90	H1	1,568.00	AUMENTA 181.10m ²
7	H1	1,607.22	H1	1,253.85	DISMINUYE 353.37m ²
8	H1	1,214.99	H1	1,205.00	DISMINUYE 9.99m ²
9	H1	1,200.00			SE ELIMINA

MANZANA 004					
AUTORIZADA			MODIFICADA		DIFERENCIA
LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H1	1,423.68	H1	1,412.29	DISMINUYE 11.39 m ²
2	H1	1,837.43	H1	1,837.81	AUMENTA 0.38 m ²
3	H1	1,499.63	IN	337.69	DISMINUYE 1,161.94 m ²
4	H1	1,842.94	H1	2,357.79	AUMENTA 514.85 m ²
5	H1	1,994.27	H1	1,994.40	AUMENTA 0.13 m ²
6	H1	1,518.80	H1	1,539.57	AUMENTA 20.77 m ²
7	H1	1,656.56	H1	1,664.30	AUMENTA 7.74 m ²
8	H1	1,203.75	H1	1,203.27	DISMINUYE 0.48 m ²
9	H1	1,204.76	H1	1,208.43	AUMENTA 3.67 m ²
10	H1	1,609.33	H1	1,617.06	AUMENTA 7.73 m ²
11	H1	1,970.48	H1	1,957.22	DISMINUYE 13.26 m ²
12	H1	1,746.53	H1	1,771.65	AUMENTA 25.12 m ²
13	H1	1,471.89	H1	2,113.36	-641.47
MANZANA 005					
AUTORIZADA			MODIFICADA		DIFERENCIA
LOTE	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
1	H1	1,259.56	H1	1,291.68	AUMENTA 32.12m ²
2	H1	1,394.17	H1	1,364.04	DISMINUYE 30.13m ²
3	H1	1,562.58	H1	1,557.11	DISMINUYE 5.47m ²
4	H1	1,487.65	H1	1,477.98	DISMINUYE 9.67m ²
5	H1	1,200.39	H1	1,211.31	AUMENTA 10.92m ²
6	H1	1,219.56	H1	1,220.92	AUMENTA 1.36m ²

En lo referente al cálculo de la superficie de cesión a que están obligados los predios que pretendan transformar el suelo rustico a urbano, no se altera en la superficie que se obliga a ceder al Ayuntamiento, ya que el cálculo de las áreas se determina en función del **10%** de la superficie bruta.

SUP. BRUTA	REQ. CESION	A CEDER
97,189.31	10%	9,718.93

CESIÓN CALCULO	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
9,718.93	9,719.42	0.49

El resumen general de áreas queda de la siguiente manera:

	SITUACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
ÁREA VENDIBLE	72,018.01	74.10%	72,451.31	74.55%
ÁREA DE CESIÓN	9,719.42	10.00%	9,719.42	10.00%
ÁREA IN	675.55	0.70%	337.69	0.35%
ÁREA DE VIALIDAD	14,776.33	15.20%	14,680.89	15.11%
TOTAL	97,189.31	100.00%	97,189.31	100.0%

4 CONCLUSIONES

Finalmente, la presente modificación puede resumirse de la siguiente manera:

- El número de manzanas queda igual.
- Se elimina el lote de Infraestructura (IN) de la manzana 003, y se proyecta en la manzana **004**.
- La superficie de vialidad disminuye en **95.44m²** quedando finalmente en **14,660.89m²**.
- La superficie vendible aumenta en **433.30m²** quedando finalmente de **72,451.31m²**.
- El área de cesión se mantiene.
- El área de cesión para destinos de infraestructura disminuye **337.86m²** para quedar de **337.69m²**.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta ya que no se afectan ni la estructura urbana ni la zonificación de los instrumentos de planeación que le dieron origen. No obstante, al implicar ésta, una modificación a la lotificación de un fraccionamiento NO INCORPORADO se hace necesaria su aprobación, publicación y posterior registro en los términos legales vigentes.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del **PPU** 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 Parcial de Urbanización, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización y deberá ser publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima.

Corresponde a las autoridades concurrentes, al promovente 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 Republica.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "CAMPRESTRE LOMA DORADA"



SIMBOLOGÍA

PARA LOS USOS
H1 HABITACIONAL CAMPESTRE

PARA LOS DESTINOS
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

USO DEL SUELO
3 MEDIDAS DE LOS LINDEROS
 SUPERFICIE DEL PREDIO

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

USO	SUPERFICIE BRUTA	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H1	97,189.31	10%	9,718.93m ²

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO
9,718.93m ²	9,719.42m ²
SUPERAVIT 0.49m ²	

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	72,451.31	74.55%
ÁREA DE CESIÓN	9,719.42	10.00%
ÁREA IN (POZO)	337.69	0.38%
ÁREA DE VIALIDAD	14,680.89	15.11%
TOTAL	97,189.31	100.00%

DESARROLLADOR:
EDIFICADORA Y URBANIZADORA DE COLIMBA (C) S. DE CV
ING. EZEQUIEL FRANCO CASTELLANOS
 REPRESENTANTE LEGAL

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

CONSULTOR:
colimba CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 COLIMA, COL.

PERITO URBANO:
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO URBANO No. 2

PLANO:
LOTIFICACIÓN (SITUACIÓN MODIFICADA)
 ESCALA 1:1000

LUGAR Y FECHA:
 COLIMA, COL., MAYO DE 2018

NUMERO DE LAM:
2

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACION AMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARDM.EDIF	Abierto
H1	1,200	30.00	R	1,200	0.40	0.80	4 X UNIDAD	7	5	4	70	Abierto
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	-	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

USOS PERMITIDOS

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H1	PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA AISLADA GRANJAS Y HUERTOS ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	PREDOMINANTE COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS NINGUNO
IN	PREDOMINANTE COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA NINGUNO

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

REGLAMENTOS DE ZONIFICACION ESTATAL
 Artículo 132.
 Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de:

INALIENABLES, es decir: no se podrán transmitir ni ceder ni veder legalmente
IMPREScriptIBLES: es decir no podrá extinguirse su derecho, acción o responsabilidad por tiempo indefinido, que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

