

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VALLE DE LAS HUERTAS", LOCALIZADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE COQUIMATLÁN, COLIMA.

MARIO ANGUIANO MORENO, 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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.080/2015, de fecha 31 de marzo del año en curso y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 1° de abril del mismo año, el Director de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de 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 una modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**", localizado al Norte de la cabecera municipal de Coquimatlán, Colima, lo cual es promovido por el C.P. Julio César Cataneo, representante legal de la empresa denominada Solución Inmobiliaria Mi Casa, S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**", localizado al Norte de la cabecera municipal de Coquimatlán, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo el 26 de agosto del año 2009, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", de fecha 5 de diciembre del mismo año. Con fecha 16 de febrero de 2015 el H. Cabildo del Municipio, aprobó una modificación del Programa Parcial ya mencionado, la cual de manera general consiste en el aumento del área de aplicación, la disminución de lotes vendibles y la generación de una calle privada, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

TERCERO.- Que el Secretario de 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 del fraccionamiento denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**", localizado al Norte de la cabecera municipal de Coquimatlán, Colima, la cual de manera general consiste en el aumento del área de aplicación, la disminución de lotes vendibles y la generación de una calle privada, conforme se asienta en el considerando anterior.

CUARTO.- 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 del fraccionamiento denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**", localizado al Norte de la cabecera municipal de Coquimatlán, Colima, en los términos mencionados en el Considerando anterior.

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 del fraccionamiento denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**", localizado al Norte de la cabecera municipal de Coquimatlán, Colima, la cual de manera general consiste en el aumento del área de aplicación, la disminución de lotes vendibles y la generación de una calle privada, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación; lo anterior fue aprobado por el H. Cabildo del municipio de Coquimatlán, Colima, el día 16 de febrero del año 2015.

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".

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno el día 1° de abril del año dos mil quince.

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

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**, LIC. MARIO ANGUIANO MORENO. Rúbrica. **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**, LIC. ROGELIO HUMBERTO RUEDA SÁNCHEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO**, ARQ. JOSÉ FERNANDO MORÁN RODRÍGUEZ. Rúbrica.

ANTECEDENTES.

En sesión Ordinaria de H. Cabildo Constitucional de Coquimatlán, Col., celebrada el día 26 de Agosto del año 2009, fue aprobado el Programa Parcial de Urbanización denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**" y publicado en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**" el sábado **5 de Diciembre de 2009**, promovido por **Sr. Felipe Michel Ruiz y/o Solución Inmobiliaria MI CASA S. de R.L. de C.V.**

En sesión del 29 de julio de 2010 celebrada por el H. Cabildo de Coquimatlán se autorizó la incorporación municipal de las Etapas 1 y 2, correspondiente a **188 lotes** del fraccionamiento Valle de las Huertas, dicha incorporación se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 21 de agosto de 2010.

Posteriormente en sesión de Cabildo el **21 de octubre de 2010** aprueba a **FE DE ERRATAS** a la incorporación correspondiente al párrafo anterior, publicándose en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**" el sábado **30 de octubre de 2010**.

En sesión celebrada el 30 de marzo de 2011 se aprobó una "**Modificación al Programa Parcial de Urbanización Valle de las Huertas**" misma que fue publicada en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**" el sábado 07 de mayo de 2011.

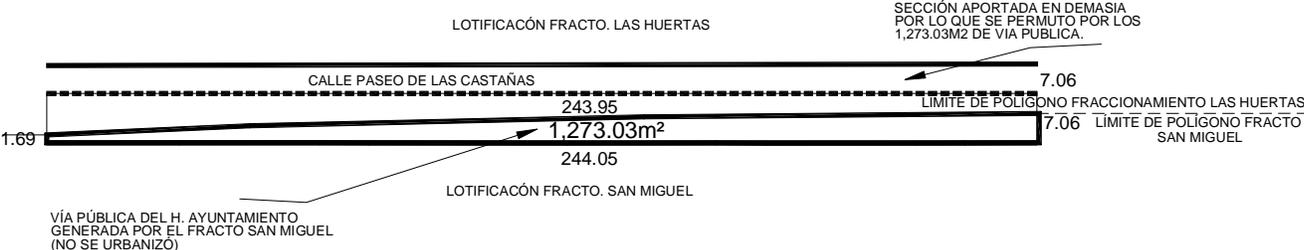
En sesión celebrada el **28 de marzo de 2011** se autoriza la incorporación de la etapa 3 y una fracción de la etapa 4, siendo publicado en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**" el sábado **09 de abril de 2011**, dicha incorporación consistía en **122 lotes** del fraccionamiento Valle de las Huertas.

En sesión celebrada el **19 de enero de 2012** se autoriza la incorporación del resto de la etapa 4, siendo publicado en el Periódico Oficial "**El Estado de Colima**" el sábado **04 de febrero de 2012**, dicha incorporación consistía en **190 lotes** del fraccionamiento Valle de las Huertas.

En resumen se encuentran incorporadas y que no se modifican son las manzanas **081, 082, 083, 084, 085, 086, 096, 097, 098, 099, 100, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123 y 124.**

La empresa promotora solución inmobiliaria **MI CASA S. DE R.L. DE C.V.**, representada por el apoderado General señor **C.P. RICARDO CEBALLOS CATANEO** celebró un **CONTRATO INFORMAL DE PERMUTA** con el H. Ayuntamiento de Coquimatlán representados por el **Ing. JUAN JOSÉ MICHEL RAMÍREZ. LIC. RAMÓN ALEJANDRO MICHEL RAMOS E ING. ROBERTO NAVARRO LÓPEZ** en su carácter de Presidente Municipal, Secretario y Síndico del referido Ayuntamiento, con la finalidad de permutar una superficie de **1,273.00m²** por el área que constituye actualmente parte de la vialidad conocida como **PASEO DE LAS CASTAÑAS**, que pertenece a la referida empresa.

El motivo de permutar **1,273.03m²** parte de que el promotor del fraccionamiento San Miguel estableció media calle en su linero norte, sin embargo nunca construyó la media calle, por lo que con la finalidad de no dejar espacios sin urbanizar al interior de áreas desarrolladas, por lo que la empresa **Solución Inmobiliaria MI CASA S. de R.L. de C.V.**, gestiona ante el H. Ayuntamiento la construcción de la sección completa de la calle Paseo de las Castañas siempre y cuando el eje de la referida calle se ajuste al proyecto Valle de las Huertas.



MOTIVOS QUE ORIGINAN LA MODIFICACIÓN.

Uno de los motivos que generan la presente modificación, es el replanteamiento completo de la poligonal del área de aplicación, ya que al hacer los trazos para iniciar los trabajos de urbanización existieron pequeñas variaciones en el lindero norte del polígono, por lo que una vez replanteado la superficie se ajusta a la especificada en la escritura correspondiente que es de **200,000.00m²**.

Al aumentar una superficie de **1,273.00m²** la superficie de área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización se modifica a **201,273.03m²**.

Por así convenir a los intereses de la empresa promotora, se modifican las manzanas **87, 88, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 112**, mientras que las manzanas **91 y 92 se fusionan con la parte que les corresponde de la calle Arándano**, esto con la finalidad de generar dos manzanas una con tres lotes y la otra con un solo lote con una superficie de **7,772.71m²** con la intención de desarrollar una zona comercial para lo cual se considera que dicha manzana sea rodeada únicamente por calles con el objetivo de que los giros que se instalen en esa zona comercial no colinden directamente con lotes habitacionales.

Finalmente mencionar que el oficio número CINAHC-DIR-256/2012, de fecha 13 de junio de 2012, firmado por el Delegado del INAH en Colima Dr. Roberto Huerta Sanmiguel, restringe la construcción en una superficie de 4,344.51 m² afectando la manzana 104, 105 y 106 establecidas en la Modificación del Programa Parcial aprobada el 30 de Marzo de 2011, por consiguiente se ajusta la cantidad de lotes, la ubicación del Espacio Verde y se reduce la sección vial de la Av. 20 de Noviembre entre Paseo de las Castañas y Av. De los Limones.

MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA

NUEVA MODIFICACIÓN

USO	H4-U	MB-3	MD-3	EI	EV	TOTAL
# LOTES	746	152	31	5	2	936

USO	H4-U	MB-3	MD-3	EI	EV	TOTAL
# LOTES	721	136	17	3	3	880

Con la modificación del número de lotes y de las superficies para cada uso se altera el cuadro del cálculo del área de cesión, quedando como se muestran a continuación tanto para la situación autorizada como para la modificación.

MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	746	80,895.41	17 M ² / LOTE	12,682.00
MB-3	152	22,745.13	20%	4,549.03
MD-3	31	6,239.35	20%	1,247.87
	929	109,879.89	TOTAL=	18,478.90

NUEVA MODIFICACIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H4-U	721	77,634.00	17 M ² / LOTE	12,257.00
MB-3	136	20,449.27	20%	4,089.85
MD-3	17	11,679.68	20%	2,335.94
	874	109,762.95	TOTAL=	18,682.79

MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA

USO	# LOTES	SUPERFICIE
EV	2	4,409.57
EI	5	14,073.20
TOTAL=	7	18,482.77

CESIÓN DE CALCULO 18,478.90 M ²	CESIÓN DE PROYECTO 18,482.77M ²
SUPERÁVIT 3.87M ²	

NUEVA MODIFICACIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE
EV	3	11,492.20
EI	3	8,194.55
TOTAL=	6	19,686.75

CESIÓN DE CALCULO 18,682.79M ²	CESIÓN DE PROYECTO 19,686.75M ²
SUPERÁVIT 1,003.96M ²	

Finalmente el resumen general de áreas se modifica en sus tres rubros, quedando como se indica en las tablas siguientes.

MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	109,879.89	54.95%
ÁREA DE CESIÓN	18,482.77	9.24%
ÁREA DE VIALIDAD	71,603.65	35.81%
TOTAL	199,966.31	100.00%

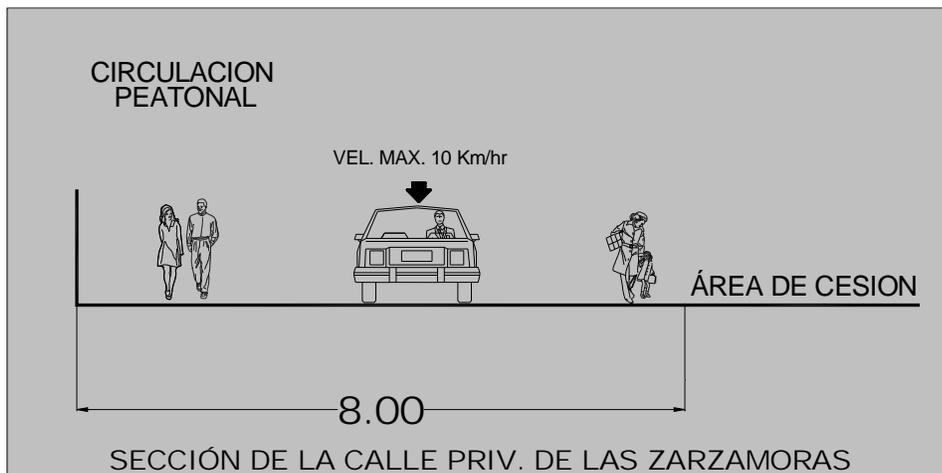
NUEVA MODIFICACIÓN

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	109,762.95	54.53%
ÁREA DE CESIÓN	19,686.75	9.78%
ÁREA DE VIALIDAD	71,823.33	35.69%
TOTAL	201,273.03	100.00%

RESUMEN:

Finalmente el resumen de la nueva modificación con respecto a la modificación publicada es la siguiente:

- EL ÁREA DE APLICACIÓN SE AUMENTA EN **1,306.72m²**, QUEDANDO FINALMENTE EN **201,273.03m²**.
- EL NUMERO DE LOTES VENDIBLES DISMINUYE EN **55**, QUEDANDO **874**.
- EL NUMERO DE LOTES PARA **H4-U** DISMINUYE EN **25**, QUEDANDO 721.
- EL NUMERO DE LOTES PARA USO MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3 DISMINUYE EN **16**, QUEDANDO EN **136**.
- EL NUMERO DE LOTES PARA USO DE CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA **MD-3** DISMINUYE EN **14** QUEDANDO FINALMENTE EN **17**.
- SE DISMINUYE LA SUPERFICIE TOTAL PARA EL USO **H4-U** EN **3,261.41m²**, QUEDANDO FINALMENTE EN **77,634.00m²**.
- SE DISMINUYE LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS LOTES **MB-3** EN **2,295.86m²**, QUEDANDO FINALMENTE EN **20,449.27m²**.
- SE AUMENTA LA SUPERFICIE TOTAL DE LOS LOTES **MD-3** EN **5,440.33m²**, QUEDANDO FINALMENTE EN **11,679.68m²**.
- SE DISMINUYE EL ÁREA VENDIBLE DEL FRACCIONAMIENTO EN **116.94m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **109,762.95m²**.
- SE AUMENTA EL ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS DE EQUIPAMIENTO EN **1,203.98m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **19,686.75m²**.
- SE DISMINUYE EL ÁREA DE VIALIDAD EN **219.68m²** QUEDANDO FINALMENTE EN **71,823.33m²**.
- SE GENERA LA CALLE PRIV. DE LAS ZARZAMORA COMO CALLE DE ACCESO RESTRINGIDO CON UNA SECCIÓN DE 8.00m, DICHA SECCIÓN SE DISEÑO PARA EL USO DE PEATONES Y CONTINUAMENTE PUEDA CIRCULAR VEHICULOS A BAJA VELOCIDAD COLINDANDO POR UN LADO CON LAS MANZANAS DE LOS LOTES Y DEL OTRO EL ÁREA DE CESIÓN.



- SECCION DE LA AVENIDA 20 DE NOVIEMBRE CON UNA SECCIÓN DE 18.00m, DICHA SECCIÓN SE DISEÑO PARA EL USO DE PEATONES Y CONTINUAMENTE PUEDA CIRCULAR VEHICULOS EN AMBOS SENTIDOS COLINDANDO POR UN LADO CON LAS MANZANAS DE LOS LOTES Y DEL OTRO EL ÁREA DE CESIÓN.

