

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "MARGARITAS II", LOCALIZADO AL NORESTE DE ESTA CIUDAD CAPITAL, LA CUAL EN TÉRMINOS GENERALES CONSISTE EN LA CORRECCIÓN DE SUPERFICIE A URBANIZAR, RESERVÁNDOSE UN RESTO Y CAMBIO DE UBICACIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN.

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 02.0140/2016, de fecha 9 de junio del año 2016, y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 10 del mismo mes, el Secretario 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 una modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", localizado al Noreste de esta Ciudad Capital, la cual es promovida por la empresa denominada DELAMO, Grupo Constructor, S.A de C.V., por conducto de su representante legal el Lic. Ramón de la Mora Ávila.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "MARGARITAS II", localizado al Noreste de esta Ciudad Capital, fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Colima, Colima, el 9 de octubre del año 2015, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en su edición de fecha 12 de diciembre del mismo año. Con fecha 12 de mayo del año 2016, según certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo, expedida el mismo día, por el Secretario del H. Ayuntamiento ya mencionado, el H. Cabildo aprobó una modificación al Programa Parcial que nos ocupa, la cual en términos generales consiste en la corrección de la superficie a urbanizar, reservándose un resto y cambio de ubicación del área de cesión, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

TERCERO.- 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 modificar el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", localizado al Noreste de esta Ciudad Capital, la cual en términos generales consiste en la corrección de la superficie a urbanizar, reservándose un resto y cambio de ubicación del área de cesión, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

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 al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", localizado al Noreste de esta Ciudad Capital, en los términos mencionados en Considerandos anteriores.

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 al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**MARGARITAS II**", localizado al Noreste de esta Ciudad Capital, la cual en los términos generales consiste en la corrección de la superficie a urbanizar, reservándose un resto y cambio de ubicación del área de cesión, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación; lo anterior fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Colima, el día 12 de mayo del año 2016.

TRANSITORIO

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 día 13 trece de junio del año 2016 dos mil dieciséis.

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

Disposiciones Generales

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la modificación a la lotificación del Programa Parcial autorizado por el H. Cabildo el 9 de octubre de 2015 y publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 12 de diciembre de 2015, del cual es promotor el Lic. Ramón de La Mora Ávila, quien funge como **representante legal** de **DELAMO, Grupo Constructor, S.A. DE C.V.**; quien a su vez funge como promotor del presente estudio;

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

DE LA LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

La propuesta que el promovente **Delamo Grupo Constructor, S.A. de C.V.** somete a consideración el H. Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para la modificación a la lotificación y zonificación del programa parcial de urbanización Margaritas II, en la siguiente tabla se muestra la comparativa de la situación del programa parcial publicado el 12 de diciembre de 2015 y la propuesta de modificación que nos ocupa.

La lotificación propuesta queda integrada de la siguiente manera Los lotes vendibles estarán distribuidos de la siguiente manera: **46 lotes** con uso Habitacional unifamiliar densidad alta (**H4-U**) que representan una superficie de **5,280.89 m2 (61%)**, **9 lotes** con uso Mixto de Barrio intensidad alta (**MB-3**), que representan una superficie de **2,073.28 m2 (24%)**. Los lotes destinados a Equipamiento estarán distribuidos de la siguiente manera: **1 Lote** con destino de Espacios Verdes Abiertos (**EV**) con una superficie de **1,242.87 m2 (4.6%)**.

USO	MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	(12 de diciembre de 2015)		LOTES	SUPERFICIE EN M ²
	LOTES	SUPERFICIE EN M ²	LOTES	SUPERFICIE EN M ²
H4-U	120	11,820.05	46	5,280.89
MB-3	13	1,915.66	9	2,073.28
RESTO			1	11,377.06
TOTAL	133	13,735.71	55	18,731.23
EV	1	3,559.48	1	1,242.87
TOTAL	134	17,295.19	56	19,974.10

RELACIÓN DE LOTES PPU MARGARITAS II MODIF.

LOTE	MANZANA 391			MANZANA 390			MANZANA 392			MANZANA 389			MANZANA 388		
	SUP	USO	CESION REQ	SUP	USO	CESION REQ	SUP	USO	CESION REQ	SUP	USO	CESION REQ	SUP	USO	CESION REQ
1	1242.87	EV	0.00	168.97	H4-U	18.00	248.25	MB-3	49.65	457.45	MB-3	91.49	170.18	H4-U	18.00
2				150.83	H4-U	18.00	214.82	MB-3	42.96	180.68	MB-3	36.14	149.31	H4-U	18.00
3				98.00	H4-U	18.00	186.88	MB-3	37.38	177.78	MB-3	35.56	126.00	H4-U	18.00
4				98.00	H4-U	18.00	248.96	MB-3	49.79	171.35	MB-3	34.27	126.00	H4-U	18.00
5				98.00	H4-U	18.00				187.11	MB-3	37.42	126.00	H4-U	18.00
6				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
7				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
8				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
9				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
10				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
11				98.00	H4-U	18.00							126.00	H4-U	18.00
12				98.00	H4-U	18.00							170.74	H4-U	18.00
13				101.07	H4-U	18.00							144.64	H4-U	18.00
14				102.20	H4-U	18.00							112.32	H4-U	18.00
15				98.00	H4-U	18.00							112.84	H4-U	18.00
16				98.00	H4-U	18.00							113.19	H4-U	18.00
17				98.00	H4-U	18.00							113.84	H4-U	18.00
18				98.00	H4-U	18.00							114.32	H4-U	18.00
19				98.00	H4-U	18.00							114.82	H4-U	18.00
20				98.00	H4-U	18.00							115.46	H4-U	18.00
21				98.00	H4-U	18.00							115.82	H4-U	18.00
22				98.00	H4-U	18.00							116.34	H4-U	18.00
23				98.00	H4-U	18.00									
24				98.00	H4-U	18.00									

ÁREAS DE CESIÓN.

Debido a la modificación a la lotificación y zonificación, lo correspondiente a la cesión con destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) disminuye y cambia de ubicación para concentrarse en la parte que colindan con el lote denominado Resto; lo anterior con el fin de que cuando se proponga la cesión de la parcela vecina al norte denominada "Margaritas III", la cual es propiedad de la misma empresa, ésta cesión se concentrará formando una manzana de mayores dimensiones y logrando una mejor cobertura para el disfrute de los residentes.

De acuerdo al artículo 182 del reglamento de zonificación municipal; y de acuerdo al caso que nos ocupa se tienen 46 lotes con uso Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U) que deberían ceder 18 m² por lote, lo cual da como resultado 828.00 m² y 2,073.28 m² destinados a Mixto de Barrio intensidad alta (MB-3) que dan como resultado 414.66 m², luego entonces deberían destinarse **1,242.66 m²** como superficie de cesión, sin embargo, debido a la continuidad de las vialidades, la transición entre secciones de éstas; la lotificación resultante destinada para equipamiento es de **1,242.87 m²**; teniéndose una superficie a favor de 0.21 m²; tal y como se observa en la tabla comparativa siguiente:

	MODIFICACIÓN AUTORIZADA Y PUBLICADA		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	(12 de diciembre de 2015)			
USO	CUANTIFICACIÓN	SUP. A OTORGAR EN M ²	CUANTIFICACIÓN	SUP. A OTORGAR EN M ²
H4-U	120 lotes x 18 m ²	2,160.00	46 lotes x 18 m ²	828.00
MB-3	1,915.66 m ² x 20%	383.13	2,073.28 m ² x 20%	414.66
Sup. según cálculo		2,543.13	Sup. Según cálculo	1,242.66
Sup. según proyecto		3,559.48	sup. Según proyecto	1,242.87

A manera de resumen comparativo, tenemos una disminución en 6,539.16 m² del área vendible con uso Habitacional Unifamiliar intensidad Alta (H4-U) para quedar en 5,280.89 m²; y un incremento en 157.62 m² del área vendible con uso Mixto de Barrio Intensidad alta (MB-3) para quedar en 2,073.28 m²; lo que resulta en 7,354.17 m². En lo que respecta a superficie de vialidad se reduce de 9,620.22 m² a 6,941.31 m² y se propone un área RESTO de 11,377.06 m², tal y como se observa en la tabla siguiente:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS AUTORIZADO Y PUBLICADO EN M2			RESUMEN GENERAL DE ÁREAS PROPUESTA DE NUEVA MODIFICACIÓN EN M2		
(12 de diciembre de 2015)					
ÁREA VENDIBLE	13,735.71	55.36%	ÁREA VENDIBLE	7,354.17	27.32%
ÁREA DE CESIÓN	3,559.48	11.26%	ÁREA DE CESIÓN	1,242.87	4.62%
ÁREA DE VIALIDAD	9,620.22	33.38%	ÁREA DE VIALIDAD	6,941.31	25.79%
			ÁREA RESTO	11,377.06	42.27%
ÁREA TOTAL	26,915.41	100%	ÁREA TOTAL	26,915.41	100.00%

ESTRUCTURA URBANA.

En lo que se refiere a las vialidades el presente desarrollo incorpora la continuidad de la calle Española, la cual comunica al desarrollo hacia el oriente de la siguiente manera: calle Española con una sección de 21.00 m: perpendicular a la calle Ramón Díaz Orozco y calle Germania en la presente propuesta se le identifica como **calle Española** con una sección de 21.00 metros, la cual está distribuida de la siguiente manera: aceras de 3.0 metros, carriles de estacionamiento de 2.40 m, carriles de circulación de 3.50 m y franja separadora o camellón variable.

Cabe mencionar que en el trazo de la vialidad se encuentra una torre de alta tensión, la cual será alojada en el camellón central; debido a lo anterior, el carril de estacionamiento frente a la torre será suprimido para garantizar la circulación de manera segura y de igual manera resguardar la instalación eléctrica. Lo anterior, se aprecia en el plano Lotificación.

Por último, aún y cuando la comunicación del fraccionamiento Margaritas II está garantizado por la parte sur del predio, se hace la propuesta de continuar con la vialidad denominada "Ramón Díaz Orozco" que comunica al norte con la parcela que será destinada para alojar la propuesta urbana denominada "Margaritas III".

CONCLUSIONES.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta planteada en el presente estudio, ya que no se afecta de forma alguna la estructura señalada en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima; además de aprovechar la colidancia norte con un desarrollo de la misma empresa, el cual propondrá concentrar la cesión correspondiente y generar mejores condiciones urbanas en cuanto a cobertura y destino de Equipamiento se refiere.

La presente modificación pasará a formar parte del programa parcial de urbanización Margaritas II y corresponderá al promotor, a las autoridades y residentes lleva a cabo la estrategia que el programa señala.