

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "MONTELLANO", LOCALIZADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, EN LO RELATIVO A LA ZONIFICACIÓN DE LOS LOTES IDENTIFICADOS DEL 01 AL 14 DE LA MANZANA 061.

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 02.322/2014, de fecha 11 de diciembre del año 2014 y recibido en la Dirección General de Gobierno el mismo día, 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 "**MONTELLANO**", localizado al Norte de la Cabecera Municipal de Villa de Álvarez, Colima, en lo que respecta a la zonificación de los lotes identificados del 01 al 14 de la manzana 061, lo cual es promovido por la empresa denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAAL, S.A. DE C.V., y el C. José Luis Anaya Salazar.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "MONTELLANO", localizado al Norte de la Cabecera Municipal de Villa de Álvarez, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo de dicho Municipio, el día 22 de julio del año 2010, y mediante Acuerdo del Ejecutivo a mi cargo se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en su edición de fecha 28 de agosto del mismo año. Con fecha 20 de octubre del año 2014 el Cabildo del Municipio ya mencionado, aprobó una modificación del Programa Parcial que nos ocupa, en lo relativo a la zonificación de los lotes identificados del 01 al 14 de la manzana 061, según consta en la certificación del punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida por el Secretario de dicho Ayuntamiento el día 21 del mismo mes, y 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, dictaminó la congruencia de la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**MONTELLANO**", localizado al Norte de la Cabecera Municipal de Villa de Álvarez, Colima, zonificación de los lotes identificados del 01 al 14 de la manzana 061.

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 "**MONTELLANO**", localizado al Norte de la Cabecera Municipal de Villa de Álvarez, Colima, conforme se asienta en el considerando que antecede.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con 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 denominado "**MONTELLANO**", localizado al Norte de la Cabecera Municipal de Villa de Álvarez, Colima, en lo relativo a la zonificación de los lotes identificados del 01 al 14 de la manzana 061, lo cual fue aprobado por el H. Cabildo correspondiente, en sesión celebrada el día 14 de abril del año 2014.

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 12 de diciembre del año 2014 dos mil catorce.

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.

Estudio para modificar el Programa Parcial de Urbanización "MONTELLANO" en lo concerniente al uso de suelo de la manzana 061 - versión abreviada -

Introducción.-

El Ing. Carlos Manuel Saucedo Munguía como propietario y representante legal de la empresa Desarrollos Inmobiliarios CAAL, S.A. de C.V., ha venido desarrollando una serie de conceptos de índole habitacional con presencia en todo el estado de Colima; algo que ha caracterizado a la empresa es la diversidad de opciones en la oferta de vivienda que presenta.

De manera particular, en el fraccionamiento Montellano se han edificado prototipos de vivienda y con el fin de diversificar la oferta, se concretó un contrato de Colaboración entre el propietario de la parcela donde se está urbanizando el fraccionamiento antes citado y CAAL; para lo cual se celebró un contrato de colaboración empresarial que consiste en que el propietario aporte los lotes del 1 al 14 de la manzana 061 y la constructora edifique en ellos viviendas. Debido a lo anterior y aunado a la política de gobierno que fomenta y orienta las opciones de crédito hacia propuestas distintas a las viviendas unifamiliares es que se plantea generar suelo apto para propuestas y conceptos diversos. En el fraccionamiento denominado Montellano, tenemos de manera primordial vivienda unifamiliar y el presente estudio busca diversificar la oferta de suelo hacia opciones que abonen a una mayor densidad de habitantes por metro cuadrado.

Para los fines antes citados es que se elabora y somete el presente instrumento al análisis de las comisiones técnicas y consultivas de desarrollo urbano municipales, así como al análisis, y en su caso aprobación por parte del Honorable Cabildo.

Bases Jurídicas.-

El estudio para modificar el programa parcial antes referido se basa en atención a lo dispuesto en el artículo 276, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las Bases Jurídicas en materia de regulación de suelo como son: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI; la Ley General de Asentamientos Humanos; la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; basada en el decreto 622 del 27 de agosto de 2009; artículo 43, 57, 58, 59; y el Reglamento de Zonificación para el estado de Colima, publicado el 23 de agosto de 1997; en el

cual se describen los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos de suelo y la reglamentación de áreas que estén contenidas en los programas parciales de urbanización. De manera particular, en el artículo 60 señala los lineamientos para los lotes H4-H.

Bases de Planeación.-

De manera precisa, el Programa de Centro de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, autorizado y publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima", el 21 de noviembre de 2009, estableció las bases y lineamientos para el programa parcial de urbanización denominado "Montellano", de fecha 28 de agosto de 2010, y para la modificación de fecha 7 de junio de 2014, ambos documentos publicados en el periódico oficial antes citado.

Justificación Técnica.-

La modificación al actual programa parcial de urbanización denominado "Montellano", obedece a la búsqueda de diversificar la oferta de suelo hacia opciones que abonen a una mayor densidad de habitantes por metro cuadrado y a contar con una oferta de vivienda en lotes H4-H.

Localización.-

El programa parcial de urbanización "Montellano", se encuentra ubicado al norte del centro de población de la ciudad de Villa de Álvarez, se comunica con la ciudad a través de la vialidad primaria VP-5 (carretera Villa de Álvarez-Comala).

Área de aplicación.-

El área de aplicación lo conforman los lotes 01 al 14 de la manzana 061 del programa objeto de ésta modificación, lo anterior se aprecia en el plano LOT-01

Estrategia.-

Clasificación de áreas

El área de actuación, motivo del presente estudio se encuentra ubicado en la manzana 061.

Zonificación.-

La zonificación de la manzana 061 aprobada está distribuida en 14 lotes de tipo habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U); y la presente propuesta busca cambiar la zonificación aprobada para cambiarla a lotes tipo Habitacional Plurifamiliar Horizontal, densidad Alta H4-H.

Lotificación.-

LOTIFICACIÓN AUTORIZADA 2010			LOTIFICACIÓN PROPUESTA		
Manzana 061			Manzana 061		
Lote	Uso	Superficie	Lote	Uso	Superficie
1	H4-U	131.54	1	H4-H	131.54
2	H4-U	133.96	2	H4-H	133.96
3	H4-U	133.25	3	H4-H	133.25
4	H4-U	132.55	4	H4-H	132.55
5	H4-U	131.84	5	H4-H	131.84
6	H4-U	131.16	6	H4-H	131.16
7	H4-U	130.54	7	H4-H	130.54
8	H4-U	129.93	8	H4-H	129.93
9	H4-U	129.33	9	H4-H	129.33
10	H4-U	128.72	10	H4-H	128.72
11	H4-U	128.11	11	H4-H	128.11
12	H4-U	127.50	12	H4-H	127.50
13	H4-U	126.90	13	H4-H	126.90
14	H4-U	123.16	14	H4-H	123.16
superficie total		1,818.49	superficie total		1,818.49

Áreas de cesión.-

En lo que este apartado corresponde, tenemos que por un lado el artículo 139 fracción V del Reglamento de Zonificación estatal señala que por unidad de vivienda deben considerarse 17.0 m2 y en lo que respecta a la superficie destinada a área de cesión del Fraccionamiento se tiene un excedente de 554.61m2, lo anterior se aprecia en la tabla siguiente:

Cesión de Requerida por Reglamento en m2	Cesión en PPU en m2
18,343.939	18,898.55
Diferencia a favor	
554.61	

fuelle: Versión publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima", el 7 de junio de 2014

Debido a lo anterior, y como consecuencia de propuesta en el presente estudio se tienen 14 unidades de vivienda más; lo cual requeriría de 238 m2 de área de cesión, mismos que están cubiertos con el excedente desglosado en la tabla anterior para quedar de la siguiente manera.

Cesión de Requerida por Reglamento en m2	Cesión en PPU en m2
18,581.939	18,898.55
Diferencia a favor	
316.61	

De igual forma, el cuadro general de áreas no se modifica y queda de la siguiente manera:

Resumen General de Áreas (actual-2014)	
Área vendible	115,323.67
Área de cesión	18,898.55
Área de vialidad	68,082.97
Área total	202,305.19

Estructura Urbana.-

No se modifica la estructura del programa parcial de urbanización "Montellano".

Acciones Urbanas.-

En lo que corresponde a este apartado, las acciones urbanas aprobadas en el Programa Parcial de Urbanización "Montellano" pertenecen sin cambios.