

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "VALLE DE LAS HUERTAS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COQUIMATLÁN.

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 02.007/2017, fechado el 10 de enero de 2016 y recibido el 17 del citado 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 **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, ubicado en el municipio de Coquimatlán, promovido por la empresa inmobiliaria Micasa S. de R. L. de C. V.

SEGUNDO.- Que con fecha 29 de noviembre de 2016, el H. Cabildo de Coquimatlán, Colima, aprobó la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima", en la Edición número 61 de fecha 05 de diciembre de 2009; posteriormente, en sesión celebrada el 29 de julio de 2010 el citado cabildo aprobó la Incorporación Municipal de 188 lotes del fraccionamiento Valle de Las Huertas en su Primera y Segunda Etapa, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima" de fecha 21 de agosto de 2010; asimismo, en fecha 21 de octubre de 2010, el Cabildo en comento autorizó la Fe de Erratas a la Publicación de la Incorporación municipal de 188 lotes del Fraccionamiento "Valle de Las Huertas", en su primera y segunda etapa, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 30 de octubre de 2010; de esta manera, el 28 de marzo de 2011, el Cabildo ya mencionado, autorizó la Incorporación Municipal de 122 lotes del Fraccionamiento "Valle de Las Huertas" en su tercera etapa y fracción de la cuarta etapa, publicándose en el Periódico Oficial del Estado, el 09 de abril de 2011; de la misma forma, con fecha 30 de marzo de 2011, el citado Cabildo autorizó la Primera Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Valle de Las Huertas", misma que fue publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 07 de mayo de 2011; el 19 de enero de 2012, el cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la incorporación municipal de 189 lotes vendibles y 1 área de cesión correspondiente a la cuarta etapa del fraccionamiento "Valle de Las Huertas", la cual, fue publicada en el Periódico Oficial del Estado el 04 de febrero de 2012; por otra parte, mediante acuerdo de 16 de febrero de 2015, el mencionado Cabildo autorizó la Segunda Modificación del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Valle de Las Huertas", publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha 11 de abril de 2015; asimismo, el 01 de abril de 2015, el Cabildo en comento autorizó la incorporación municipal anticipada de las etapas cinco, seis, siete y ocho a las que corresponden 361 lotes vendibles y 3 áreas de cesión del Fraccionamiento "Valle de Las Huertas", publicada en el Periódico Oficial del "El Estado de Colima" de fecha 02 de mayo de 2015; finalmente, con fecha 29 de noviembre de 2016, el H. Cabildo del Municipio de Coquimatlán, Colima, aprobó la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, ubicado en ese Municipio, según certificación expedida por la Secretaría de ese H. Ayuntamiento, la cual se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

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 la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, ubicado en el Municipio de Coquimatlán, Colima.

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 **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, ubicado en el Municipio de Coquimatlán, Colima.

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

ACUERDO

UNICO.- 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 **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Valle de Las Huertas"**, ubicado en el Municipio de Coquimatlán, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Coquimatlán, Colima, el día 29 de noviembre de 2016.

TRANSITORIO

UNICO.- 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 19 de Enero de 2017.

Atentamente. "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION". **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.

Versión abreviada

"modificación al programa parcial de urbanización denominado VALLE DE LAS HUERTAS"

ANTECEDENTES.

Es de mencionar que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento habitacional denominado "**VALLE DE LAS HUERTAS**" fue aprobado por el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 26 de agosto del 2009 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **5 de diciembre del 2009**, siendo promovido por la empresa denominada **Solución Inmobiliaria Micasa S. de R.L. de C.V., por conducto de su representante legal, C.P. Julio César Ceballos Cataneo.**

Después de haber llevado a cabo las obras de urbanización conforme al proyecto ejecutivo de urbanización autorizado por la dependencia municipal que corresponde y dado cumplimiento a los numerales que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima refiere para este proceso, mediante **Acuerdo de fecha 29 de Julio del 2010**, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la "**Incorporación Municipal de 188 lotes del fraccionamiento Valle de las Huertas en su primera y segunda etapa**" y fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **sábado 21 de agosto del 2010.**

El 21 de octubre del 2010, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la "**Fe de erratas a la publicación de la Incorporación municipal de 188 lotes del fraccionamiento Valle de las Huertas, en su primera y segunda etapa**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 30 de octubre del 2010.

Posteriormente, mediante **Acuerdo de fecha 30 de marzo del 2011**, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la Primera "**Modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Valle de las Huertas**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **7 de Mayo del 2011.**

El 28 de marzo del 2011, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la "**Incorporación municipal de 122 lotes del fraccionamiento Valle de las Huertas, en su tercera etapa y fracción de la cuarta etapa**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 9 de abril del 2011.

El 19 de enero del 2012, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la "**Incorporación municipal de 189 lotes vendibles y 1 área de cesión correspondientes a la cuarta etapa del fraccionamiento Valle de las Huertas**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 4 de febrero del 2012.

Mediante **Acuerdo de fecha 16 de febrero del 2015**, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la Segunda "**Modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Valle de las Huertas**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **11 de abril del 2015**.

Finalmente, el 1 de abril del 2015, el H. Cabildo municipal de Coquimatlán, autorizó la "**Incorporación municipal anticipada de las etapas cinco, seis, siete y ocho a las que corresponden 361 lotes vendibles y 3 área de cesión del fraccionamiento Valle de las Huertas**", misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 2 de mayo del 2015.

Actualmente, la lotificación prevista sobre la Av. Hidalgo consiste en una manzana de 7,772.71m² y derivado de la estrategia de mercado para la zona, es de interés del promotor, generar lotes de menores dimensiones, además de modificar la zonificación del lote 04-01-04-90-001-000 y consignar como Equipamiento de Infraestructura (IN), el lote donde se localiza el pozo profundo que abastece de agua potable al fraccionamiento.

Por lo anterior, se presenta la Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado Valle de las Huertas, en los términos que se describen en el presente documento.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Con fundamento en la fracción I del artículo 76 y fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que los ciudadanos del Estado, pueden solicitar la modificación de los Programas de desarrollo urbano ante la autoridad correspondiente, cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen; la Empresa Solución Inmobiliaria MiCasa S. de R.L. de C.V a través de su representante legal, el C. P. Julio César Ceballos Cataneo, a solicitud del H. Ayuntamiento de Coquimatlán, en apego a los supuestos referidos, solicita la **Tercera Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado Valle de las Huertas**.

OBJETIVOS

Objetivos Generales:

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos predominantes, compatibles, condicionados o prohibidos, y establecer la intensidad de la edificación a través de las normas de control de intensidad de la edificación para un área en particular del Centro de Población, en el territorio municipal.
2. Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

Objetivos Específicos:

1. Relotificar las manzanas identificadas con las claves catastrales 04-01-04-90, 04-01-04-91 y 04-01-04-92.
2. Consignar como Equipamiento de Infraestructura (IN), el predio donde actualmente se aloja el pozo profundo que abastece de agua potable al fraccionamiento.

MEMORIA TÉCNICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Definición del polígono de aplicación

El polígono de aplicación de la presente modificación tiene injerencia sobre las manzanas identificadas con las claves catastrales 04-01-04-90, 04-01-04-91 y 04-01-04-92.

En donde se pretende modificar la lotificación y zonificación de las manzanas 04-01-04-90, 04-01-04-91 y 04-01-04-92, para generar; 11 predios con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), 8 predios con uso de Corredor Mixto

de Barrio Intensidad Alta (MB-3), 17 predios con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U); y 1 lote de Infraestructura (IN) donde se aloja el pozo profundo que abastece de agua potable al fraccionamiento.

Estrategia de Zonificación

La presente modificación se integra por las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) e Infraestructura (IN), por lo que estarán sujetas a los usos y destinos establecidos en los artículos 51, 65 y 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Asimismo de conformidad a los artículos 27 y 28 del Reglamento de Zonificación referido, en cada una de las zonas enunciadas, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías.

- I. *Uso o destino predominante* el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. *Uso o destino compatible* el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- III. *Uso o destino condicionado:* él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Los grupos de usos y destinos permitidos, que se categorizan como predominantes, compatibles o condicionados en cada zona, se describen en el artículo 29 del Reglamento multicitado, en una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, que se sintetiza en el Cuadro 3 que forma parte del Reglamento.

De acuerdo al artículo 122 Cuadro 5 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las Normas de Control de Intensidad de la edificación son las siguientes:

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

De acuerdo a lo anterior, se pretende Modificar la lotificación y zonificación de las manzanas 04-01-04-90, 04-01-04-91 y 04-01-04-92 para: incrementar **11** predios con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), **8** predios con uso de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), **17** predios con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**); y **1** lote de Infraestructura (**IN**) donde se aloja el pozo profundo que abastece de agua potable al fraccionamiento.

Los cambios desglosados se resumen en la tabla siguiente:

COMPARATIVA DE LOTES Y SUPERFICIES EN EL POLÍGONO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN				
USO/DESTINO	SITUACIÓN ACTUAL MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS PUBLICADA EL 11 DE ABRIL DEL 2015		PROPUESTA DE LA TERCERA MODIFICACIÓN 2016	
	NO. DE LOTES	SUPERFICIE	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
H4-U	0	9856.99	17	2032.96
MB-3	0		8	1219.60
MD-3	5		16	5722.38

Análisis del área de cesión para destinos de equipamiento

De conformidad al artículo 139 fracción V y VI del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, el área de cesión que deben garantizar las zonas **Habitacionales de Densidad Alta** unifamiliares o Plurifamiliares (H4-U, H4-H o H4-V), es de **17 m² por unidad de vivienda**; las zonas de **uso Mixto** (MB y MD) será del **20 %** de la superficie vendible a desarrollar.

COMPARATIVA DEL CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN DEL TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO						
SITUACIÓN ACTUAL: MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS PUBLICADA EL 11 DE ABRIL DEL 2015						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUP. EN M ²	REQUERIMIENTOS DE CESIÓN SEGÚN ART. 139 DEL REGL. ZONIF. EDO. COLIMA	SUPERFICIE SEGÚN REQUERIMIENTO	SUPERFICIE OTORGADA EN PROYECTO	SUPERÁVIT
H4-U	721	77,634.00	17 M ² /UNIDAD DE VIVIENDA	12,257.00	19,686.75	1,003.96
MB-3	136	20,449.27	20%	4,089.85		
MD-3	17	11,679.68	20%	2,335.94		
TOTAL	874	109,762.95	TOTAL	18,682.79		
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS						
USO/DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTOS DE CESIÓN SEGÚN ART. 139 DEL REGL. ZONIF. EDO. COLIMA	SUPERFICIE SEGÚN REQUERIMIENTO	SUPERFICIE OTORGADA EN PROYECTO	SUPERÁVIT
H4-U	738	79,666.96	17 M ² /UNIDAD DE VIVIENDA	12,546.00	19,686.75	1,297.962
MB-3	144	21,668.87	20%	4,333.774		
MD-3	28	7,545.07	20%	1,509.014		
TOTAL	910	108,880.90	TOTAL	18,388.788		

Debido a que se disminuye el área vendible, se incrementa el superávit de área de cesión para destinos de equipamiento, pero se conserva la cantidad, superficie y destinos de los lotes de área de cesión para destinos de equipamiento.

SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA		
DESTINO	NO. DE LOTES	SUPERFICIE
EV	3	11,492.20
EI	3	8,194.55
TOTAL	6	19,686.75

ÁREA DE CESIÓN REGLAMENTARIA	ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO	SUPERÁVIT
18,388.788	19,686.75	1,297.962

La presente modificación, está cubriendo los requerimientos reglamentarios de área de cesión, y cuenta con un superávit que asciende a **1,297.962m²**. La presente propuesta, modifica el número de lotes y superficies generales, respecto a la Segunda Modificación al Programa Parcial de Urbanización publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 11 de abril del 2015, misma que constituye el estado actual del fraccionamiento; para quedar como se muestra en la tabla siguiente:

USO/ DESTINO	SITUACIÓN ACTUAL: MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS PUBLICADA EL 11 DE ABRIL DEL 2015		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS	
	LOTES	SUP. EN M ²	LOTES	SUP. EN M ²
H4-U	721	77,634.00	738	79,666.96
MB-3	136	20,449.27	144	21,668.87
MD-3	17	11,679.68	28	7,545.07
TOTAL	874	109,762.95	910	108,880.90
EV	3	11,492.20	3	11,492.20
EI	3	8,194.55	3	8,194.55
IN*	0	0.00	1	128.04
TOTAL	880	129,449.70	917	128,695.69

*Superficie de Infraestructura, No computable como área de cesión para destinos.

Asimismo, se muestra la comparativa de los cambios en el Resumen General de Áreas, que genera la presente propuesta de modificación.

COMPARATIVA DEL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
	SITUACIÓN ACTUAL: MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS PUBLICADA EL 11 DE ABRIL DEL 2015		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: TERCERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VALLE DE LAS HUERTAS	
	ÁREA VENDIBLE	109,762.95m ²	54.53%	108,880.90m ²
ÁREA DE CESIÓN	19,686.75m ²	9.78%	19,686.75m ²	9.78%
ÁREA DE VIALIDAD	71,823.33m ²	35.69%	72,577.34m ²	36.06%
INFRAESTRUCTURA (IN)	0.00m ²	0.00%	128.04m ²	0.06%
TOTAL	201,273.03m²	100%	201,273.03m²	100.00%

SINTESIS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación al programa parcial de urbanización denominado "**Valle de las Huertas**" es resumida de la siguiente manera:

- La modificación tiene injerencia, única y exclusivamente sobre la manzanas 04-01-04-90, 04-01-04-91 y 04-01-04-92, el resto de la superficie se conserva en los términos aprobados e incorporados en documentos previos.
- Incrementa en **17** el número de lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) para quedar en un total de **738 lotes H4-U**.
- Incrementa en **8** el número de lotes con uso **Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)** para quedar en un total de **144 lotes MB-3**.
- Incrementa en **11** el número de lotes con uso **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3)** para quedar en un total de **28 lotes MD-3**.
- Se genera **1** lote de Infraestructura (IN) con superficie de **128.04m²**, para alojar el pozo profundo que abastece de agua potable al fraccionamiento.

- La superficie vendible con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), aumenta en **2,032.96m²**, para quedar en un total de **79,666.96m²**.
- La superficie vendible con uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), aumenta en **1, 219.60m²** para quedar en un total de **21,668.87m²**.
- La superficie vendible con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-3), disminuye en **4, 134.61** para quedar en un total de **7,545.07m²**.
- La superficie de vialidad incrementa en **754.01m²**, para quedar en un total de **72,577.34m²**.
- El área de cesión para destinos de equipamiento se conserva sin modificaciones.