

1.- ANTECEDENTES

Mediante Escritura Pública Número **3,259**, ante la fe del **Licenciado J. Jesús Guillen Cruz**, entonces Notario Adscrito encargado de la **Notaria Pública Número 5** de Tecomán, Colima; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Mercantil Electrónico numero **50750-1** de fecha 22 de julio de 2004, se constituyó la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyo objeto social es entre otras la compra venta de bienes inmuebles, así como la gestión, urbanización y/o edificación de desarrollos inmobiliarios.

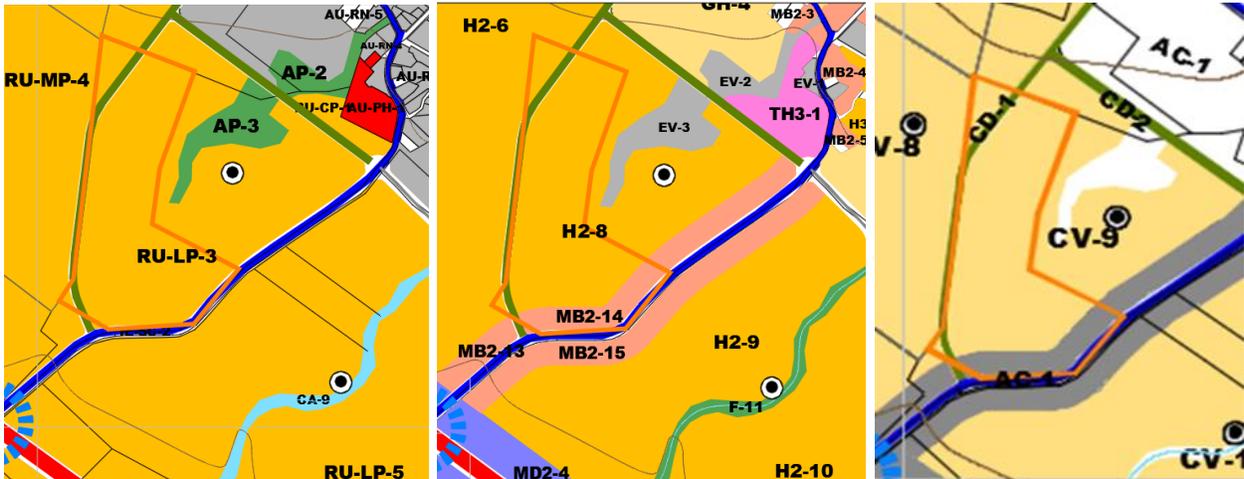
Mediante Escritura Pública Número **26,860** de fecha del 06 de junio de 2018, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Solórzano**, Titular de la Notaria Pública número 2 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **210053-1** de fecha 20 de junio del 2018, hace constar el contrato de compraventa a plazos con reserva dominio, que celebran por una parte los señores **SANDRA LÓPEZ BENAVIDES** y **TOMÁS SALVADOR LÓPEZ ROCHA**, en su carácter de apoderados de la empresa denominada **CASTA, S.A. de C.V.**, la parte vendedora y por la otra, el **LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, y la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.**, quienes compran y adquieren, en mancomún, proindiviso y en partes iguales, una fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero "Ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la exhacienda "**La Capacha**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-99-91-R05-117-007**, con una superficie de **5-00-00Has.**

Cabe precisar que la reserva de dominio estará vigente en tanto se finiquita la deuda por concepto de la compra del inmueble, sin embargo, ésta reserva de dominio será cancelada en los términos establecidos en la **CLAUSULA SEGUNDA** de la escritura **26,860**. Así mismo, es importante señalar que la reserva señalada no limita la gestión de autorizaciones, licencias y desarrollo de obras de urbanización e infraestructura dentro del inmueble, tal como se establece en la **CLAUSULA CUARTA** de la escritura referida.

Por lo anterior, el motivo que da origen a la presente modificación, surge debido al interés que tienen los propietarios del inmueble, el **LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO** y la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**, para llevar a cabo un **desarrollo de vivienda de densidad media** en el predio señalado en supra líneas, sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano de la Capacha, establece casi en su totalidad al predio dentro de un polígono de **Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-3** y solo una pequeña porción al poniente de la calle de distribución de proyecto **CD-1**, como **Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP-4**, con una zonificación **Habitacional Densidad Baja H2-6 y H2-8**, imposibilitando en estos momentos llevar a cabo dicho desarrollo; por lo que se elabora el presente estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, mismo que

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "LA CAPACHA",
A UNA FRACCIÓN DEL POTRERO "EL OJO DE AGUA" Y EL DENOMINADO "LA PRESA", QUE
PERTENECIERON A LA EXHACIENDA "LA CAPACHA", IDENTIFICADO
CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-007

se somete a consideración del H. Cabildo del municipio de Colima, para su revisión y en su caso la aprobación correspondiente.



La modificación se solicita en las siguientes premisas:

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio programa.
- Que el mercado inmobiliario con fines habitacionales en densidades medias y bajas se ubica en la zona norte central de la ciudad de Colima, en la franja comprendida entre las avenidas Venustiano Carranza e Ignacio Sandoval, razón principal que impulso la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Chanal y La Capacha, cuya función es ordenar y vincular las nuevas zonas habitacionales con las existentes, así como alinearse con las políticas contenidas en el PDU de Colima, vigente desde el año 2000.
- Que la clasificación de Áreas, del instrumento rector del PDU de la Capacha establece para el horizonte de planeación de mediano plazo, el año 2012; mientras que, para el largo plazo el año 2025; por lo que será necesario para posibilitar el desarrollo del inmueble en el plazo inmediato, cambiar el horizonte de planeación al corto plazo.
- Que existe factibilidad de conexión a la red general de agua potable a través de una línea de alimentación de las redes de la localidad de La Capacha, según consta en oficio de factibilidad 02-CI-474/18 de fecha 29 de agosto de 2018, emitido por el Director General de la CIAPACOV.
- Que existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario municipal, entroncándose a la red que pasa por el camino viejo a La Capacha, ubicado en la colindancia sur de predio de interés, según consta en oficio de factibilidad 02-CI-474/18 de fecha 29 de agosto de 2018, emitido por el Director General de la CIAPACOV.
- Que existe factibilidad de conexión a la red de electrificación, mismo que se hace constar mediante factibilidad con Núm.DPC-060/2018 de fecha 03 de julio de 2018, expedida por

el Superintendente de Zona Colima, de la Comisión Federal de Electricidad.

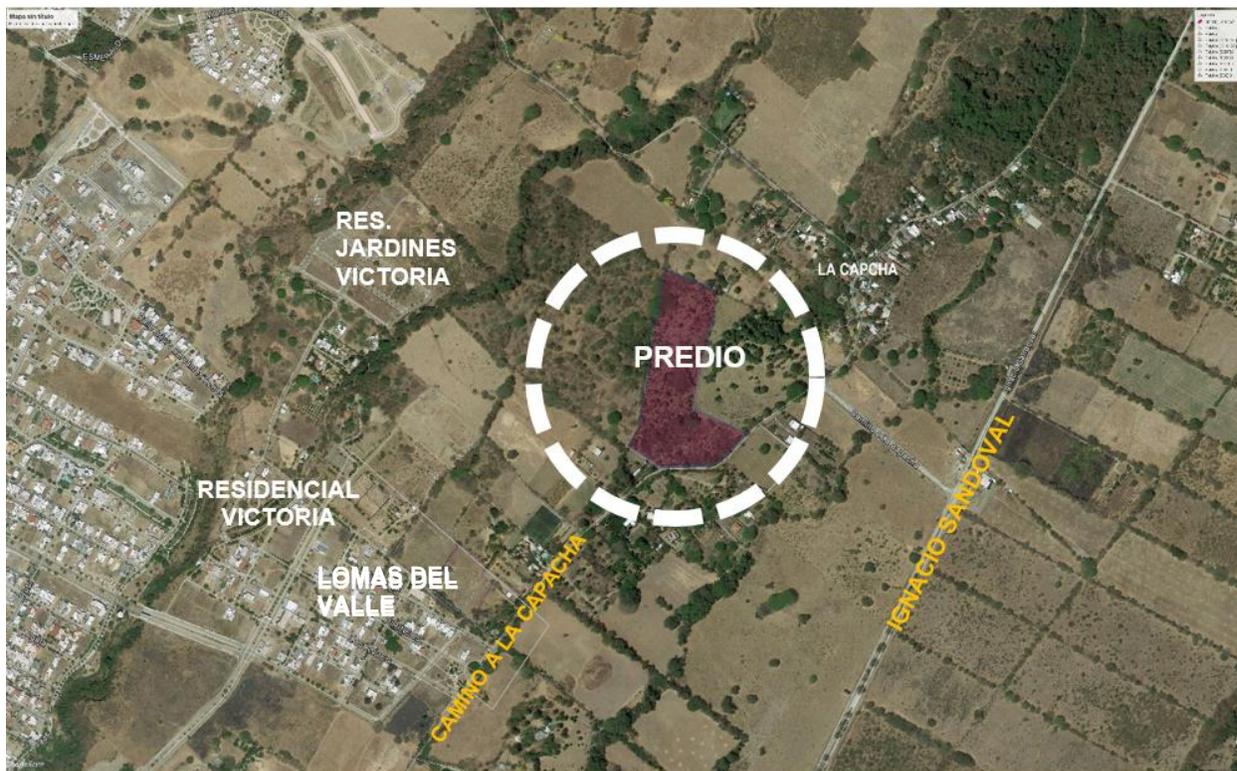
- Que el predio en la actualidad, tiene condiciones de accesibilidad.
- Que se pretende dar uso habitacional a un predio que actualmente no es ocupado y que, por el contrario, al tener infraestructura, ésta es subutilizada.
- Que la densidad habitacional que se pretende asignar al predio, es el mismo que se promueve en la ciudad de Colima en su colindancia norte y finalmente esta demanda es la que impulsa el crecimiento hacia las zonas próximas a La Capacha y a El Chanal.
- La ubicación del predio posibilita su desarrollo dado que se encuentra próximo a un área urbanizada y en proceso de ocupación, lo que significa ir saturando los espacios establecidos como reserva urbana en el Programa de Desarrollo Urbano.

2.- DIAGNÓSTICO

2.1.- Localización

El predio se encuentra ubicado al sur de la localidad de La Capacha, en la colindancia poniente de la vialidad de acceso a la localidad.

Imagen no.1.- Localización



2.2.- Infraestructura y Servicios

Agua Potable y Drenaje Sanitario. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hacen constar el oficio número **02-CI-474/18** de fecha del 03 de julio del 2018 y en el cual se menciona que para el agua potable se deberá construir la línea de alimentación a la red de la Localidad de la Capacha y para el drenaje sanitario se entroncará a la red municipal que pasa por el camino viejo a La Capacha, al sur del predio.

Energía Eléctrica. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número **DPC-060/2018** de fecha del 03 de julio de 2018.

Accesibilidad. El predio tiene accesibilidad a través del camino a **La Capacha** parcialmente consolidado e indirectamente a través de la prolongación de la **Av. Ignacio Sandoval**, esta vía conecta directamente con calles el área de estudio.



Vistas del Acceso por el camino Colima a La Capacha, a consolidar como AC-1.

2.3.- Clasificación de Áreas

El predio de Acuerdo a la Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, se encuentra en su mayoría como Reserva Urbana a Largo Plazo (RU-LP-3), y solo una pequeña porción al poniente de la calle de distribución de proyecto CD-1, como Reserva Urbana a Mediano Plazo (RU-MP-4), mismas que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, en el Artículo 16 las describe de la siguiente manera:

Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave **RU** y el número que las especifica.

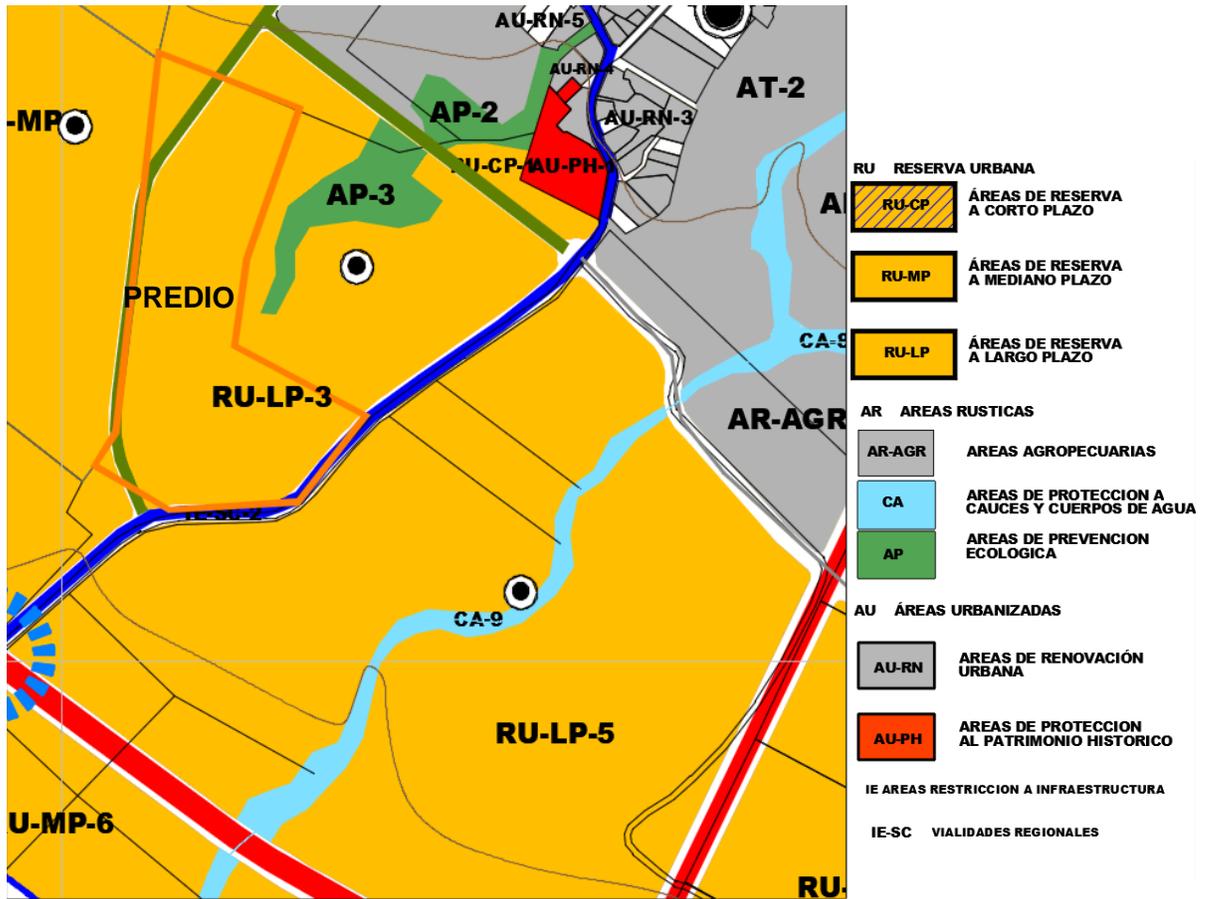
Áreas de reserva urbana a mediano plazo:

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables, pero no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y desecho de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **MP**.

Áreas de reserva urbana a largo plazo:

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que son potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato, que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la sub-clave **LP**.

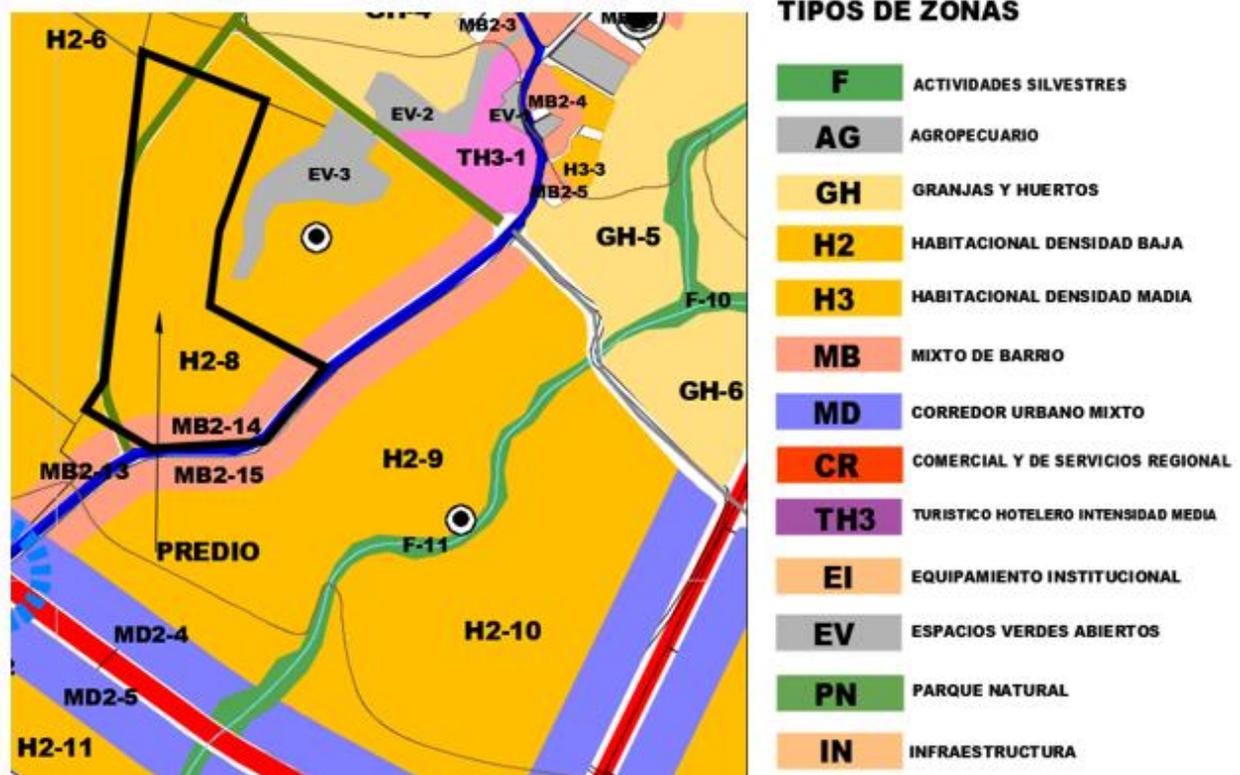
MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "LA CAPACHA", A UNA FRACCIÓN DEL POTRERO "EL OJO DE AGUA" Y EL DENOMINADO "LA PRESA", QUE PERTENECIERON A LA EXHACIENDA "LA CAPACHA", IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-007



2.4.- Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, ubica al predio dentro de una zona de Habitacional Densidad Baja, con las claves (H2-8) y (H2-6).

MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "LA CAPACHA",
A UNA FRACCIÓN DEL POTRERO "EL OJO DE AGUA" Y EL DENOMINADO "LA PRESA", QUE
PERTENECIERON A LA EXHACIENDA "LA CAPACHA", IDENTIFICADO
CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-007



El artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define las acciones a promover dentro de las zonas habitacionales:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;

V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Por su parte el artículo 51 establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas habitacionales densidad baja.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA H2-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA H2-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS

Por su parte el artículo 68 establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas Mixtos de Barrio Intensidad Media.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	PREDOMINANTE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

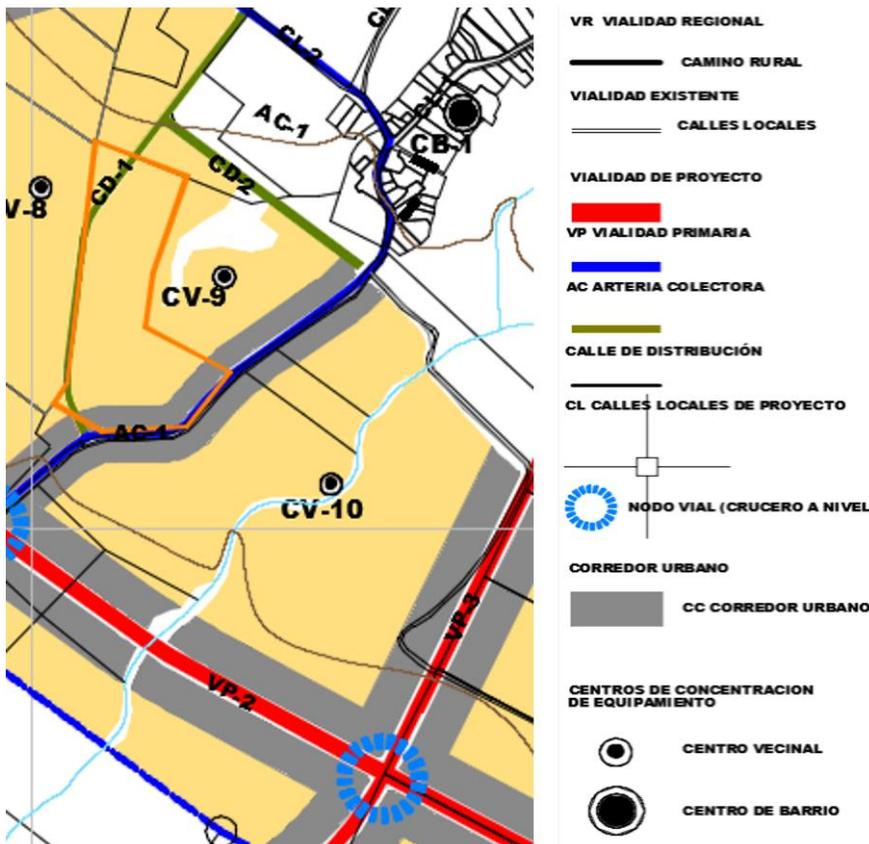
Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen 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.

2.5.- Jerarquía vial

De acuerdo a la estrategia de estructura urbana correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, al norte del predio fuera del área de aplicación del presente estudio, se tiene proyectada la Calle de Distribución denominada CD-2; al sur del predio igualmente fuera del polígono de aplicación del presente estudio, la Vialidad Principal de proyecto VP-2, que es paralela a la vialidad de acceso controlado denominada Paseo de la Madrid Hurtado; al oriente del predio colindante al mismo, la Arteria Colectora AC-1 que corresponde al actual Camino Colima-La Capacha, mismo que habrá de ajustarse a las normas de diseño establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima; y finalmente la Calle de Distribución en proyecto denominada CD-1 que corre paralela a la colindancia poniente del predio.



3.- ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA

3.1.- MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA URBANA

3.1.1- A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

De acuerdo al artículo 16, fracción III, inciso a, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, las áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (**RU-CP**) se describen de la siguiente forma:

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **CP**.

Por lo anterior, la presente **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha** cambia parcialmente el **Área de Reserva Urbano a Ocuparse a Mediano Plazo (RU-MP-4)** a **Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo (RU-CP-6) y (RU-CP-7)**; y el **Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Largo Plazo (RU-LP-3)** cambia parcialmente a **Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo (RU-CP-5)**, para quedar de la siguiente manera:

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL PUBLICADA

RU-LP-3: Área de Reserva Urbana a Largo Plazo con una superficie de 8.444 hectáreas. Delimitada por las calles CD-2, AC-1 y CD-1, y por el área AP-3.

RU-MP-4: Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de 24.514 hectáreas. Delimitada por las calles CD-1, AC-2, VP-1, VP-2 y AC-1.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS A MODIFICAR (PROPUESTA)

RU-LP-3: Área de Reserva Urbana a Largo Plazo con una superficie de **3.774** hectáreas. Delimitada por las calles CD-2, AC-1 y CD-1, por el área AP-3 y por el área RU-CP-5.

RU-MP-4: Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo con una superficie de **24.184** hectáreas. Delimitada por las calles CD-1, AC-2, VP-1, VP-2 y AC-1 y por las áreas RU-CP-5 y RU-CP-6.

RU-CP-5: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de **4.67** hectáreas. Delimitada por las vialidades CD-1 y AC-1, así como por el área RU-LP-3.

RU-CP-6: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de **0.27** hectáreas. Delimitada por la vialidad CD-1 y por el área RU-MP-4.

RU-CP-7: Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de **0.06** hectáreas. Delimitada por la vialidad CD-1 y por el área RU-MP-4.

3.1.2- A LA ZONIFICACIÓN

Se modifican las zonas **Habitacional Densidad Baja H2-6 y H2-8**, referente al predio propiedad del Lic. Héctor Alejandro Michel Carrillo y la empresa denominada MICA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. que es fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero “Ojo de Agua” y el denominado “La Presa”, que pertenecieron a la exhacienda “La Capacha” a **Habitacional de Densidad Media H3-7**, para quedar de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA

H2-6: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-MP-4**, con una superficie aproximada de 18.091 ha.

H2-8: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-LP-3**, con una superficie aproximada de 7.130 ha.

ZONIFICACIÓN A MODIFICAR (PROPUESTA)

H2-6: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-MP-4**, con una superficie aproximada de 17.761 ha.

H2-8: Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-LP-3**, con una superficie aproximada de 2.46 ha.

H3-7: Zona habitacional de densidad media. Corresponde al área de reserva urbana **RU-CP-5**, **RU-CP-6** y **RU-CP-7** con una superficie faproximada de 5.00 ha.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de Densidad Media** en sus modalidades de **unifamiliar** y **plurifamiliar**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE "LA CAPACHA",
A UNA FRACCIÓN DEL POTRERO "EL OJO DE AGUA" Y EL DENOMINADO "LA PRESA", QUE
PERTENECIERON A LA EXHACIENDA "LA CAPACHA", IDENTIFICADO
CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-007

HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIEN TO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-V	480	16	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía
MB-2	250	15	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	-	R	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Abierto
IN	Varía	-	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 semcer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

**MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE “LA CAPACHA”,
A UNA FRACCIÓN DEL POTRERO “EL OJO DE AGUA” Y EL DENOMINADO “LA PRESA”, QUE
PERTENECIERON A LA EXHACIENDA “LA CAPACHA”, IDENTIFICADO
CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-007**

Tabla de Población estimada de acuerdo a lo establecido en la fracción I de los artículos 57, 61 y 65 del Reglamento de Zonificación.

ZONA	VIVIENDAS POR HA	TOTAL DE VIVIENDAS (ÁREA DE APLICACIÓN 5 HA)	HABITANTES POR HA	TOTAL DE HABITANTES (ÁREA DE APLICACIÓN 5 HA)
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA (H3-U)	43	215	215	1,075
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA (H3-H)	46	230	230	1,150
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA (H3-V)	50	250	250	1,250

3.1.3- A LA ESTRUCTURA URBANA

El presente estudio no modifica la estructura urbana establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha.

4.- CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio propiedad del Lic. Héctor Alejandro Michel Carrillo y la empresa denominada MICA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. que es fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero "Ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la exhacienda "La Capacha", mismo que motivó el presente estudio que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha, se concluye que éste no presenta problema legal y técnico alguno, a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible lo siguiente:

- El cambio parcial del horizonte de ocupación de **4.67has** del Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Largo Plazo **RU-LP-3** a Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-5**; y **0.33 has** del Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo **RU-MP-4** a Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo **RU-CP-6** (0.27ha) y **RU-CP-7** (0.06ha).
- Modificar **0.33 has** de la Zona de Habitacional Densidad Baja **H2-6** y **4.67 ha** de la zona habitacional densidad baja **H2-8** a Habitacional de Densidad Media **H3-7** (5.00ha).
- El presente estudio no modifica la estructura urbana establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha.

Por otro lado, el presente Estudio, asegura la integridad del Programa de Desarrollo Urbano vigente y contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Colima y que su justificación se ha manifestado en los términos jurídicos reglamentarios expresados en los apartados correspondientes.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente la elaboración del Programa Parcial de urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

Corresponde a las autoridades concurrentes, 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 República.