

Colima, Colima

Septiembre-2019

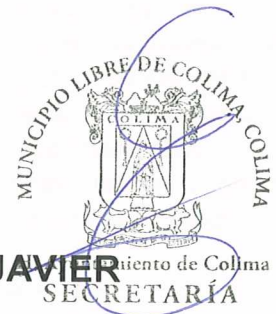
**MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y
LOTIFICACIÓN DE LOS LOTES CON
CLAVE CATASTRAL 02-01-06-163-001-
000 Y 02-01-06-163-002-000 DE
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI) A
CORREDOR URBANO MIXTO
INTENSIDAD MEDIA (MD-2)**

Ubicación

AL NORTE de la ciudad de Colima, Colima

PROMOTOR

**OSCAR ALEJANDRO TORRES GUALINO Y JAVIER
GARCÍA SANDOVAL**



Perito Urbano
M. en Arq. Guillermo René Díaz Baltazar
PU 19-01-RF

ANTECEDENTES

Los predios urbanos objeto de la presente modificación, se localizan al norte de esta ciudad de Colima, en la esquina que forman la Av. Ignacio Sandoval y la Av. Miguel de Cervantes y Saavedra sin número, identificados en los registros catastrales con la clave catastral 02-01-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000.

Este se desprende del fraccionamiento denominado "GIRASOLES", mismo que fue aprobado por el H. Cabildo municipal de Colima, el día 30 de mayo de 1996 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 10 de agosto de 1996.

Posteriormente, mediante una Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Girasoles", aprobada por el Cabildo municipal el 31 de enero de 1997 y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 26 de abril de 1997, el predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-001-000 fue consignado con el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) y el identificado con la clave catastral 02-01-06-163-002-000 con el destino de Equipamiento Institucional (EI).

El 6 de septiembre del 2000, el Cabildo municipal aprobó la Incorporación municipal de la Primera Etapa del fraccionamiento denominado Girasoles, a la cual pertenecían los lotes referidos, misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 14 de octubre del mismo año 2000.

Posterior a lo anterior, en apego al artículo 267 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, fue escriturado a favor del municipio Colima.

El predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-001-000 fue objeto de un Cambio de zonificación del destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) a Equipamiento Institucional (EI), aprobado por el Cabildo municipal en Sesión Extraordinaria celebrada por el 10 de diciembre del 2018, lo que consta en el Acta No. 11, misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 06 de julio del 2019.

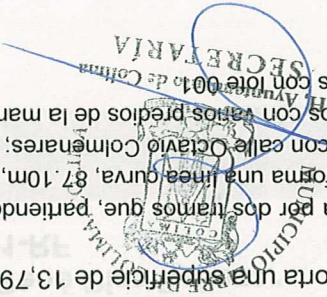
Que en la Sesión Extraordinaria del Cabildo municipal, celebrada el 10 de diciembre del 2018, se aprobó la desincorporación del patrimonio municipal y enajenación de los predios identificados con la claves catastrales 02-01-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000, por lo que mediante las Escrituras Públicas 27, 175 y 27, 176, emitidas por el Lic. Juan José Sevilla Solórzano, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la demarcación Colima, lo que quedó certificado en las Transmisiones Patrimoniales 20821 y 20820, respectivamente, se comprueba la propiedad de los predios a favor de los C.C. Oscar Alejandro Torres Gualino y Javier García Sandoval, promotores de la presente modificación.

Que de conformidad a la Transmisión Patrimonial No. 20821 el predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-001-000 reporta una superficie de 1,324.39m² con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte: En línea formada por dos tramos que, partiendo de oriente a poniente, mide en su primer tramo, que es recto, 25.72m y en el segundo que forma una línea curva, 8.26m, con calle en proyecto Miguel Cervantes Saavedra; Al sureste: En 67.00 metros con lote 02 de la misma manzana 163, Al suroeste: En 25.10 metros con varios predios de la manzana 333, Al Noroeste: En 44.34 metros con la Avenida Ignacio Sandoval.

Asimismo, de conformidad a la Transmisión Patrimonial No. 20820 el predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-002-000 reporta una superficie de 13,794.40m² con las medidas y colindancias siguientes:

Al noreste: En línea formada por dos tramos que, partiendo de oriente a poniente, mide en su primer tramo, que es recto, 73.70m y en el segundo que forma una línea curva, 87.10m, con calle en proyecto Miguel Cervantes Saavedra; Al sureste: En 99.27 metros con calle Octavio Colmenares; Al suroeste: En 146.62 metros con varios predios de la manzana 163, Al Noroeste: En 67.00 metros con lote 001



Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

JUSTIFICACIÓN

Debido a que la situación jurídica actual de los predios referidos, está a favor de particulares, por lo que se consignan como predios privados de propiedad privada, mismos que pueden ser objeto de un aprovechamiento urbano de mayor intensidad que el previsto para los predios de Equipamiento Institucional (EI); en virtud de que la zona donde se emplazan de conformidad a la Estrategia de Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Colima, corresponde a un Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2), en la cual, de conformidad al artículo 67 fracción II del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, dicho corredor tienen la posibilidad de que las zonas habitacionales coexistan en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; siendo adecuada para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

Por lo tanto, y debido a que con el cambio de régimen y condición jurídica de los predios, existe una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen; que dichos predios, no obstante de haber obtenido su Incorporación Municipal desde el año 2000, con lo que se presumen habilitados para la integración a la zona urbana, no han sido objeto de aprovechamiento urbano, en la inteligencia de llevar a cabo la utilización de un predio intraurbano, que empata e incentiva la política pública de realizar aprovechamientos más intensivos en predios baldíos emplazados en zonas urbanísticamente habilitadas; es que, con fundamento en los artículos 77 fracciones I, II, III, IV y V; 78 fracción VII, 86 y 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en donde se determina que la federación, el estado, los municipios y las demarcaciones deberán de incentivar el aprovechamiento del suelo urbano para llevar a cabo acciones coordinadas en materia de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la vivienda, con objeto de: **Establecer una política integral de suelo urbano y Reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano y la vivienda; evitar la especulación de inmuebles aptos para el Desarrollo Urbano y la vivienda; reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios,** terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos; garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana; asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes Usos del suelo y Destinos que determinen los planes o programas de Desarrollo Urbano; lo anterior, generando **medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizados dentro de los Centros de Población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos;** aunado a la posibilidad de que los predios reagrupados puedan conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos; como es el caso de los predios objeto de la presente modificación; y los artículos 76 fracción I y 77 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los C.C. Oscar Alejandro Torres Gualino y Javier García Sandoval, en su carácter de ciudadanos de esta municipalidad y propietarios de los predios en comento, tienen a bien solicitar la presente Modificación a la Lotificación y Zonificación de los predios 02-01-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000 de Equipamiento Institucional (EI) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2).

Es de mencionar, que el Programa Parcial de Urbanización referido, mismo que guardó congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 16 de diciembre del 2000, para la estructura urbana, estableció la obligación de consolidar las Vías Principales (VP-4) y (VP-5), previstas como parte del sistema vial primario de la zona.

La Vía Principal (VP-4), es la continuación de la Av. Ignacio Sandoval, la sección que debe garantizarse es de 25.00 metros; la vía principal (VP-5), es la continuación de la Av. Miguel de Cervantes Saavedra, el derecho de vía que debe garantizarse es de 30.00 metros; ambas están inconclusas en el tramo que garantiza el frente al predio en comentario (02-01-06-163-001-000), por lo que, la modificación de la zonificación a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), que permita generar un aprovechamiento integral de los predios, permitirá consolidar con mayor celeridad la dos vialidades principales descritas, mismas que deberán ser ejecutadas en apego a los lineamientos, características y especificaciones determinadas en el artículo 213 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima; con lo que se contribuirá al mejoramiento de la movilidad y conectividad de la zona.

FUNDAMENTO JURIDICO

Con fundamento en las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se otorgan las facultades básicas a los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano municipal, las atribuciones que le otorgan los artículos 65, fracción V, 118 fracción II incisos a y b y 131 de la Ley del municipio Libre del Estado de Colima, relativos al establecimiento de la dependencia que coadyuve a la administración pública municipal en el ramo del desarrollo urbano; la definición de las atribuciones, funciones y responsabilidades de esta dependencia municipal; el carácter de funcionario público que corresponde; 4, 5 y 6 de la Ley de Procedimiento administrativo del Estado de Colima y sus municipios que establecen el carácter de autoridad administrativa a los solicitantes, con los términos, facultades y atribuciones correspondientes; en apego a lo dispuesto por los artículos 28, 77 fracciones I, II, III, IV y V; 78 fracción VII, 88 y 86 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 21 fracción II y VIII; y los supuestos conferidos en las fracciones I y II del artículo 76 y fracción III del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que las modificaciones de los programas de desarrollo urbano municipales deberán ser aprobados por las autoridades locales que corresponden, que los ayuntamientos 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 y/o se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables.

Es que los C.C. Oscar Alejandro Torres Guilino y Javier García Sandoval, en su carácter de ciudadanos de esta municipalidad y propietarios de los predios en comentario, tienen a bien solicitar la presente **Modificación a la Lotificación y Zonificación de los predios 02-01-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000 de Equipamiento Institucional (EI) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**; en virtud de generar un predio comercial, que posibilite llevar a cabo un proyecto integral que permita la consolidación de la zona con una mayor velocidad, lo que redundará en la aportación de mejores servicios urbanos para la zona de su emplazamiento.

ESTRATEGIA NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, se presentan las normas y criterios técnicos aplicables; en particular, aquellas que derivan de la zonificación y definen para este caso, la compatibilidad de los usos y destinos en la zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2); así como los criterios de ingeniería urbana, con los cuales se llevará a cabo el reaprovechamiento urbano del predio de aplicación.

a. Zonificación

El alcance de la presente radica en el cambio de lotificación y zonificación de los predios 02-01-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000, para generar un predio con clave catastral **02-01-06-163-001-000** con uso de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**.

Por lo anterior y de conformidad al artículo 68 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas son los siguientes:

MD-2	Corredor urbano mixto	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
Zona	Categoría	Grupos Permitidos	

SECRETARÍA

El Ayuntamiento de Colima

intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda Unifamiliar
	Compatible	Alojamiento Temporal Restringido
	Compatible	Alojamiento Temporal Mixto
	Compatible	Comercios y Servicios Básicos
	Compatible	Comercios y Servicios Especializados
	Compatible	Centros de Diversión
	Compatible	Centros Comerciales
	Compatible	Comercios y Servicios de Impacto Mayor
	Compatible	Oficinas de Pequeña Escala
	Compatible	Oficinas en General
	Compatible	Manufacturas Domiciliarias
	Compatible	Manufacturas Menores
	Compatible	Equipamiento Urbano
	Compatible	Equipamiento Urbano General
	Compatible	Espacios Abiertos
	Condicionado	Comercio temporal

Asimismo, tal como lo establece el artículo 26, 27 y 28 del Reglamento citado, para lograr los objetivos y propósitos de la zonificación, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Por lo tanto, en cada una de las zonas enunciadas, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos descritos, bajo las categorías asignadas, en los términos siguientes:

- Uso o destino predominante, los que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- Uso o destino compatible, en los que se desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- Uso o destino condicionado: en los que se 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 en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

b. Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de las zonas

Los presentes lineamientos tienen por objeto establecer las densidades indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial; las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona que implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores; el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, para lo cual, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica; lo relativo a la superficie máxima construida que se permitirá, debiendo aplicar el coeficiente de utilización del suelo, pudiendo realizar una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel; y las colindancias posteriores, a las que deberá apegarse la edificación, las cuales se sujetará a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

Por lo anterior y de conformidad al artículo 71 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, las Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), deberán dar cumplimiento a lo siguiente:

Zona	Sup. Mínima en M ²	Frente mínimo en Mts.	C.O.S.	C.U.S.	Altura máxima	Cajones de estacionamiento	RF	% área jardinería	Modo de edificación
MD-2	250.00	15.00	0.7	2.1	R	Según norma	5.00	30	Variable

R:	La que resulte de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
RP:	Restricción posterior en metros lineales
RF:	Restricción frontal en metros lineales
RL:	Restricción lateral en metros lineales
SPZ:	Según particularidades de la zona
NA:	No Aplica

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La modificación descrita, tiene inferencia sobre la fusión de los lotes 001 y 002 de la manzana 163 del fraccionamiento Girasoles, para quedar en un solo predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-001-000 y el cambio de zonificación de Equipamiento Institucional (EI) a uso **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**, para quedar de la manera siguiente:

SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
MANZANA	NO. DE LOTE	NO. DE LOTE	
	SUP. EN M ²	ZONIFICACIÓN	MD-2
163	1	EI	
	1,324.39	EI	
	2	EI	
	13,794.40	EI	
		1	15,118.79

No obstante, de que el predio objeto de la presente modificación, es un predio que cuenta con incorporación municipal y por ende, no se apega al supuesto legal determinado en el artículo 133 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, donde se establece que "queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la **transformación de suelo rural a urbano** así como los que se pretendan efectuar al asignar usos a baldíos interurbanos que **no cuenten con incorporación municipal**, realizada en cualquier de los tipos de zonas señaladas en los artículos 21 y 22 de este reglamento, exceptuando las siguientes zonas: forestales (F), piscícolas (P), minero-metalúrgicas (M), de actividades extractivas (AE), agropecuarias (AG), de equipamiento institucional (EI), de equipamiento regional (ER), de espacios verdes abiertos (EV), de equipamiento especial (EE) y de equipamiento de infraestructura (IN); debido a que la modificación de la zonificación propuesta implica el cambio de un destino de equipamiento urbano a un uso para su aprovechamiento urbano como Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2) y que se emplaza en una zona urbanizada, pero que no cuenta con las obras mínimas de urbanización, relativas a infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electrificación subterránea, alumbrado público con tecnología LED, red de telecomunicaciones subterránea y vialidades ejecutadas; se considera la necesidad de otorgar el área de cesión para destinos, en los términos del artículo 298 de la Ley de Asentamientos Humanos de Estado de Colima, en donde se establece que "se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito reconocido y aceptado por el Ayuntamiento", aplicando dichos recursos para el mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

Para lo anterior y en apego al artículo 141 fracción VI del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, al Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2), le corresponde ceder el 20% del área vendible. Debido a que el área vendible corresponde a 15, 118.79m², el área de cesión asciende a 3,023.8m².

Tal como se dijo en párrafos anteriores, debido a que el predio cuenta con incorporación municipal, emplazado en una zona urbanizada, pero que no garantiza las obras mínimas de urbanización relativas a infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electrificación subterránea, alumbrado público con tecnología LED, red de telecomunicaciones subterránea y vialidades ejecutadas, el área de cesión para destinos se pagará en forma total, con la aplicación del valor resultante del avalúo comercial realizado por perito reconocido y que acepte el ayuntamiento.



CONCLUSIONES

La presente propuesta de modificación se concluye con los cambios siguientes:

1.- Se fusiona el lote 02-01-06-163-001-000 con superficie de 1,324.39m² y el lote 02-01-06-163-002-000 con superficie de 13, 794.40m², para generar un solo predio con clave catastral 02-01-06-163-001-000 con superficie de 15, 118.79m²

2.- Se modifica la zonificación de los predios con clave catastral 02-102-06-163-001-000 y 02-01-06-163-002-000 de Equipamiento Institucional (EI) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2).

3.- Aplicar el monto resultantes del cálculo del área de cesión, para garantizar la ejecución de infraestructura urbana (agua y drenaje sanitario), electrificación subterránea, alumbrado público con tecnología LED, red de telecomunicaciones subterránea y urbanización total de las Vías Principales (VP-4) y (VP-5), previstas como parte del sistema vial primario de la zona. La Vía Principal (VP-4), es la continuación de la Av. Ignacio Sandoval, la sección que debe garantizarse es de 27.50 metros según las dimensiones en sitio; la vía principal (VP-5), es la continuación de la Av. Miguel de Cervantes Saavedra, el derecho de vía que debe garantizarse es de 30.00 metros según las dimensiones en sitio; ambas en la totalidad de los tramos faltantes, incluyendo los que garantizan el frente al predio en comento (02-01-06-163-001-000).

Vialidades que deberán ser ejecutadas en apego a los lineamientos, características y especificaciones determinadas en el artículo 213 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

