

1.ANTECEDENTES

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, los cuales se describen a continuación:

PRIMERO: Que según la escritura pública no. **38,452** del 03 de marzo de 2017 ante la fe del licenciado MIGUEL ANGEL FLORES VIZCAINO, titular de la Notaria Publica N° 10 de la ciudad de Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio real no. **317575-1** de fecha 26 de abril de 2017, “**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANTA BÁRBARA**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderado el Señor Contador Público **CARLOS GONZÁLEZ CERVANTES** vendió al Señor **GUILLERMO JIMÉNEZ LIZARRAGA** el lote de terreno urbano marcado con el número **1** con frente a la calle **De Las Perlas** equina con la calle **Jade**, de la manzana **5** de la **IV Etapa**, del Fraccionamiento denominado “Residencial Esmeralda Norte” zona catastral **22**, de identificado con la clave catastral no. **02-01-22-005-001-000** con una superficie escriturada de **498.60m²**.

SEGUNDO: Que el propietario del inmueble descrito, pretende dada su vecindad con los lotes de Comercios y Servicios Regionales llevar a cabo la edificación de **oficinas administrativas** en el predio de su propiedad; sin embargo dado que lote tiene por frente a la calle De Las Perlas, le corresponde una zona de Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**H3-U**) de conformidad con el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Residencial Esmeralda Norte”, publicado en la gaceta del Periódico Oficial el Estado de Colima el 15 de febrero de 2003.

TERCERO: Que por lo anterior, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima especifica como uso condicionado a 250 mts² de superficie el giro mencionado en lotes de tipo H3-U, sin embargo dada la superficie del predio de interés (498.60m² de superficie), el área total a edificar para hacer rentable la inversión es ligeramente superior a la establecida para las oficinas a Pequeña escala, motivo por el cual, el propietarios promueve la presente modificación a la zonificación del Programa Parcial de Urbanización Residencial Esmeralda Norte, específicamente en lo concerniente al lote **001** de la manzana número **05** en la cual se pretende modificar su uso.

2.- DIAGNÓSTICO

Localización

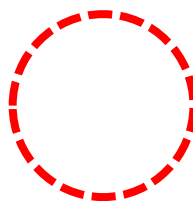
El predio de estudio se ubica en el fraccionamiento “Residencial Esmeralda Norte”, en la esquina formada por las calles JADE (Con doble sentido y orientación norte a sur que corre paralela al área de cesión destinada como parque lineal del arroyo Santa Gertrudis) y la calle DE LAS PERLAS (Con un solo sentido en dirección poniente a oriente), se encuentra identificado con la clave catastral número **02-01-22-005-001-000**, con una superficie escriturada de **498.60m²** y tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 25.07m, con la calle De las Perlas;

AL SUR en 12.37m., con el lote número 2 de la misma manzana con uso Comercial y de Servicios Regionales;

AL ORIENTE en 27.29m con la calle Jade;

AL PONIENTE en 25.00m, con el lote número 15 de la misma manzana, haciendo un ochavo en la esquina Nororiente de las calles antes citadas que mide 1.62 m.



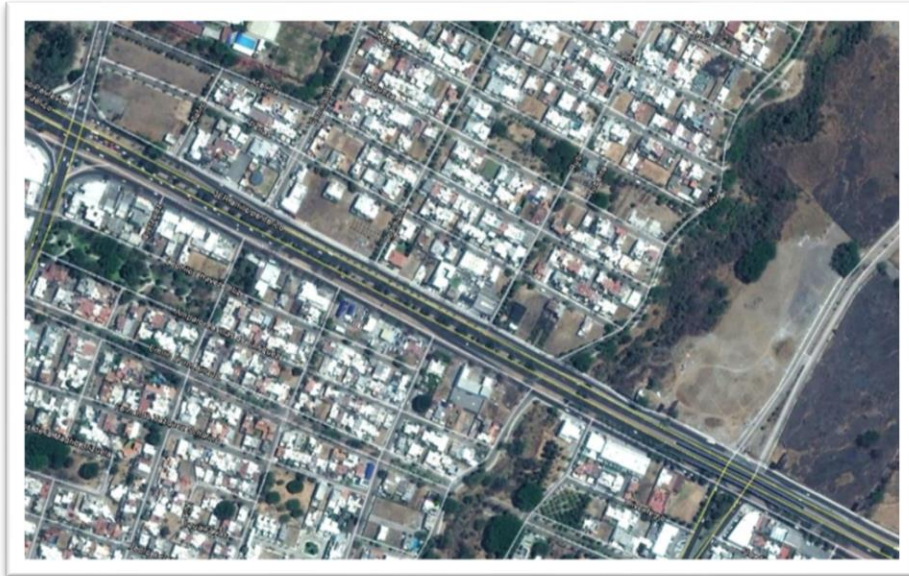


Imagen no.1.- Localización.

Infraestructura y Servicios:

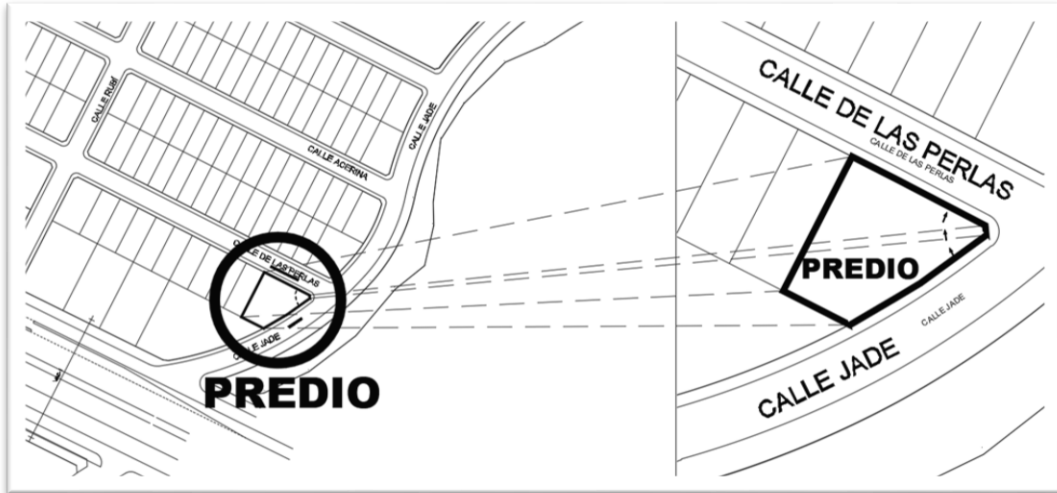
Por tratarse de un predio urbano, que fue incorporado en Sesión extraordinaria del H. Cabildo Municipal el 12 de noviembre del 2004 y publicado en la Gaceta del Periódico Oficial del Estado de Colima en fecha 4 de diciembre de 2004, en donde se da fe de los servicios existentes en el inmueble de estudio, por lo que se anexan copias de recibos expedidos por los organismos operadores (agua potable, drenaje sanitario y electrificación).



Imagen no.2. Vista del cruce de la calle Jade y la calle De Las Perlas.

Accesibilidad:

El predio en referencia por su ubicación y proximidad con la vialidad denominada Paseo Lic. Miguel de la Madrid Hurtado (Tercer Anillo Periférico) no tiene problemas de acceso ni de forma peatonal, ni vehicular, sobre todo considerando que dos de sus



frentes
los
tiene
hacia
vialida
des
perfect
ament
e
consoli
dadas

calle De Las Perlas y calle Jade.

Imagen no.3. Accesibilidad al predio de estudio.

3.5.- Zonificación

El predio motivo del presente estudio pertenece al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **Residencial Esmeralda Norte** mismo que fue autorizado y publicado, bajo los lineamientos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, guardando congruencia con la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima el cual fue publicado el 16 de diciembre de 2000, dicho instrumento ubicó al predio en una zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3-U).

Cabe hacer mención que el predio de estudio identificado catastralmente con la clave urbana **02-01-22-005-001-000**, colinda en su lindero sur con lotes zonificados como Comercios y Servicios Regionales, mismos que desarrollan actividades de apoyo a la lateral de la vía de acceso controlado a la cual tienen su frente.

En ese sentido el presente estudio pretende la modificación en lo relativo al cambio de zonificación del lote **02-01-22-005-001-000** ubicado al surponiente de la esquina formada por las calles Jade y De Las Perlas, creando condiciones legales que posibiliten el emplazamiento de un inmueble que albergue oficinas administrativas, que al mismo tiempo servirán de transición entre el bullicio que genera la zona comercial y la zona habitacional de residencia.

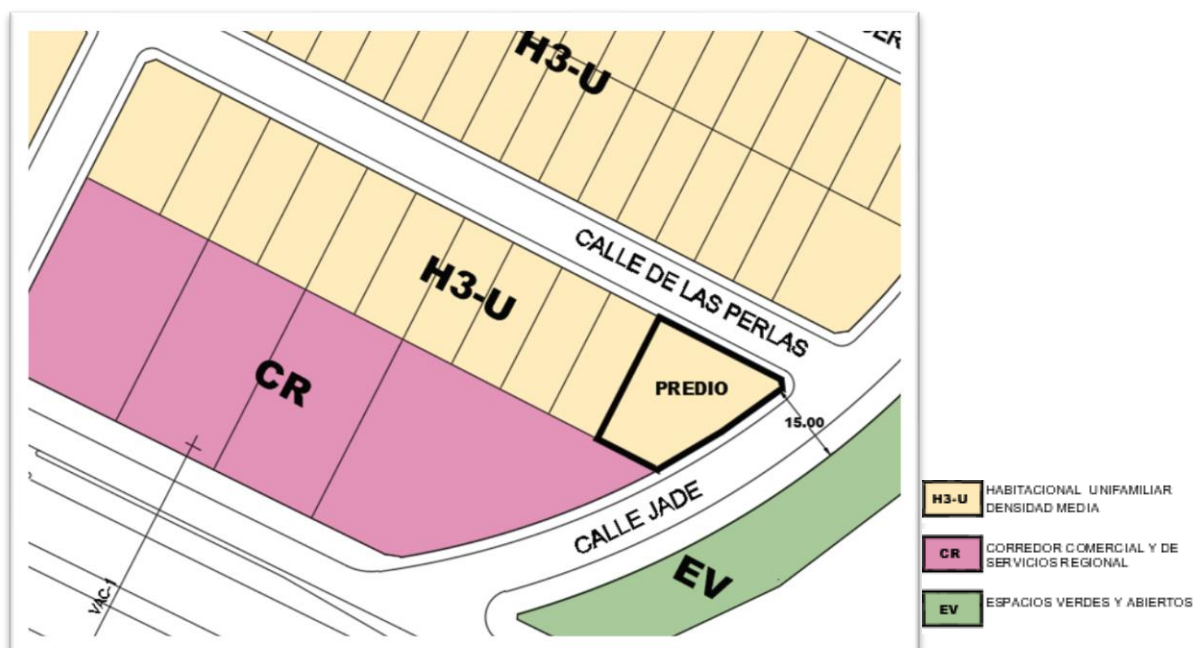


Imagen no.4. Zonificación del área de estudio.

3.6.- Jerarquía vial

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, la estructura vial está contenida en un patrón reticular siguiendo la traza urbana existente. En esta red se establecen vías primarias a una distancia promedio de 500 metros que corren de Este a Oeste para comunicar las áreas urbanas y unir las zonas de trabajo futuras con las áreas habitacionales y vías con dirección Norte-Sur que estructuran la vialidad del Centro de Población de Colima.

Por lo que respecta al contexto inmediato de estudio, se encuentra intercomunicado con vialidades de diversa jerarquía; a 55.00mts hacia el sur del predio, se encuentra la vialidad de acceso controlado denominada Paseo Lic. Miguel de la Madrid Hurtado conocida como Tercer Anillo Periférico, en la colindancia este del predio de estudio se ubica la calle Jade que opera en doble sentido con una sección de 15.00 mts. y finalmente en la colindancia norte se ubica la calle local denominada De las Perlas con una sección de 12.00 mts.



Imagen no.5. Fotografía de señalización vehicular en calle Jade (doble sentido).

La zona de estudio en donde se ubica el predio de interés, se desarrolló apegándose a la estrategia de planeación establecida en los instrumentos vigentes, lo que permite que la zona se encuentre sin problemas de accesibilidad, disponiendo de vialidades con jerarquías diversas y con pavimentos acordes a los movimientos deseados dentro de las diversas zonas que integran esta área de la ciudad.

Por lo anterior, se establece que el movimiento vehicular estimado por el uso de oficinas administrativas en el predio que se pretende modificar, no representa un impacto negativo a las vialidades de su ubicación, las cuales presentan un aforo vehicular bajo, debido a las condiciones físicas y legales que se mencionan a continuación:

- La jerarquía vial prevista por los instrumentos de planeación, establecen para las calles Jade y De las Perlas, movimientos de tipo local; y
- Las características de la superficie de rodamiento en empedrado de las calles denominadas De las Perlas y Jade, provocan una demanda casi exclusiva por la población residente de los inmuebles con frente a las vialidades referidas, en el resto de la población se observa una clara preferencia por vialidades que presentan superficies de rodamiento de tipo mixto como las calles V. Carranza, Esmeralda y Obsidiana.

Así mismo, cabe precisar que el inmueble a edificar prevé dentro del predio **02-01-22-005-001-000** de los cajones de estacionamiento requeridos por reglamento, a efecto evitar impactos en los predios vecinos por la ausencia de estos.

4.- ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA

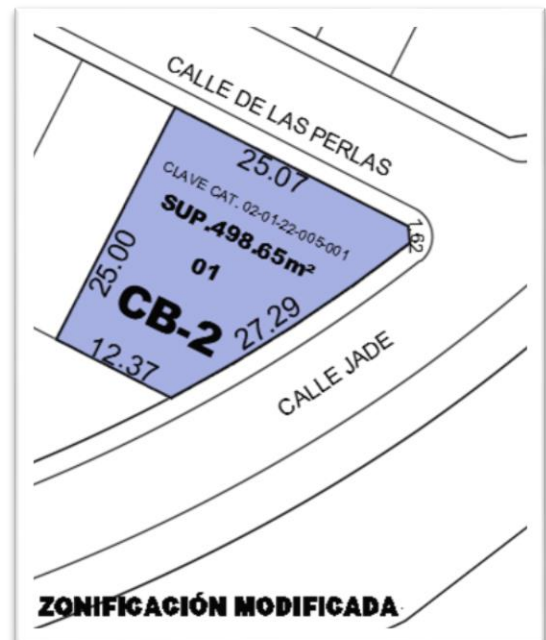
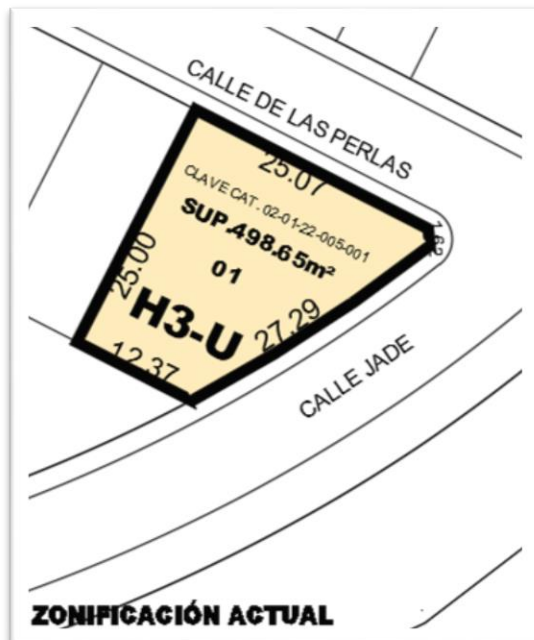
4.1.- MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN.

El objetivo del presente estudio es proporcionar las condiciones legales que posibiliten el emplazamiento de un inmueble que albergue oficinas administrativas, en el predio urbano identificado con la clave catastral **02-01-22-005-001-000** cuya zona actual es Habitacional Unifamiliar Densidad Media (**H3-U**) para modificarla a una zona de Comercio y Servicio de Barrio Intensidad Media (**CB-2**).

El área de aplicación del presente estudio para la Modificación al “Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado Residencial Esmeralda Norte” del Centro de Población de Colima, se compone por el predio urbano con clave catastral **02-01-22-005-001-000**, ubicado en la esquina surponiente formada por las calles **Jade** y **De las Perlas** con una superficie escriturada de **498.60m²**.

Tabla no.1.- Propuesta de modificación a la zonificación.

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE				
CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE ESCRITURADA	ZONIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE MODIFICADA	ZONIFICACION MODIFICADA
02-01-22-005-001-000	498.60m ²	H3-U	498.60m ²	CB-2



Con respecto a la zona de tipo Comercio y Servicio de Barrio Intensidad Media (CB-2), el artículo 67, fracción II, del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, establece los grupos de giros permitidos, mismos que se enuncian a continuación:

Grupos de usos y destinos permitidos en las zonas.

CB-2 Comercio y Servicio de Barrio Intensidad Media

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CB-2 Comercio y Servicio de Barrio Intensidad Media	Predominante	Comercios y Servicios Básicos
	Compatible	Vivienda Unifamiliar
	Compatible	Vivienda Plurifamiliar Horizontal
	Compatible	Vivienda Plurifamiliar Vertical
	Compatible	Oficina de pequeña escala
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Recreación en espacios abiertos

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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; y

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.

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 29 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.

A efecto de garantizar una convivencia armónica con la zona habitacional contigua, se estima pertinente eliminar de la tabla de “Grupos de usos y destinos permitidos” para regular el predio de estudio, los usos considerados en los grupos de Alojamiento temporal restringido, Manufacturas domiciliarias, Equipamiento urbano barrial y Comercio Temporal.

Según el cuadro no.5 de El Reglamento están son las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, las cuales se describen a continuación:

Intensidad de la edificación

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
CB-2	250.00	15.00	R	-	.7	2.1	S/T	5	3	-	30	varia

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla
 S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA

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.

5.- CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del entorno al predio, motivo del presente estudio pertenecientes al fraccionamiento denominado **Residencial Esmeralda Norte**, no se estima problema legal y ni técnico alguno para la Modificación a la zonificación del lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-22-005-001-000**; tampoco, se detectaron problemas de compatibilidad con respecto las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

Cabe mencionar que el proyecto pretende desarrollarse como una zona de amortiguamiento entre los predios de Comercios y Servicios Regionales ubicados en la colindancia sur del predio de estudio y la zona habitacional de densidad media, por lo que se han tomado medidas que garanticen la convivencia armónica del inmueble a edificar, prohibiendo grupos de giros y previendo al interior del lote cajones de estacionamientos por ambas calles de su ubicación (Jade y Perlas).

Por lo anterior, el proyecto deberá ajustarse a la dosificación de cajones de estacionamiento, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, así como restricciones y demás lineamientos aplicables al proyecto a edificar, mismos que deberán acatarse a efecto de obtener las autorizaciones municipales correspondientes.

Por otro lado, el presente Estudio, no violenta el 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.

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento “Residencial Esmeralda Norte” 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.