

## 1.- ANTECEDENTES

En este apartado, se mencionan los antecedentes de propiedad para la promoción del presente estudio.

El **Lic. Juan Ignacio Mendoza Ahumada**, compra y adquiere, los inmuebles urbanos que se señalan a continuación y que están ubicados dentro del municipio de Colima:

1. Mediante **escritura pública** número **8,777**, de fecha el **16 de octubre de 2003**, expedida ante la fe del **Lic. Adolfo Virgen Schulte**, notario titular de la **Notaria Publica Núm. 12** de la ciudad capital de Colima, se hace constar la compra-venta celebrada entre el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima y el Lic. Juan Ignacio Mendoza Ahumada, sobre el inmueble urbano identificado con la clave catastral **02-01-04-145-021-000**, con superficie de **47.00m<sup>2</sup>**, encontrándose inscrita en el **Registro Público de la Propiedad** bajo el **Folio Real** número **195438-1** de fecha del **16 de marzo de 2005**.
  
2. Mediante **escritura pública** número **7,947**, de fecha el **04 de diciembre de 2001**, expedida ante la fe del **Lic. Adolfo Virgen Schulte**, notario titular de la **Notaria Publica Núm. 12** de la ciudad capital de Colima, se hace constar la compra-venta celebrada entre el Sr. Jorge Mendoza ahumada con el consentimiento de su esposa la Sra. María Guadalupe Pérez de la Torre de Mendoza y el Lic. Juan Ignacio Mendoza Ahumada, sobre los inmuebles urbanos identificados con las claves catastrales **02-01-04-145-019-000**, con superficie de **369.00m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-031-000**, con superficie de **308.90m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-030-000**, con superficie de **346.50m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-029-000**, con superficie de **406.54m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-028-000**, con superficie de **443.63m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-027-000**, con superficie de **482.79m<sup>2</sup>**, **02-01-04-145-026-000**, con superficie de **290.82m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-025-000**, con superficie de **242.21m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-024-000**, con superficie de **242.70m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-023-000**, con superficie de **239.83m<sup>2</sup>**; **02-01-04-145-022-000**, con superficie de **291.40m<sup>2</sup>**; encontrándose inscritos en el **Registro Público de la Propiedad** bajo los **Folios Reales** números **140259-1** al **140269-1** de fecha del **14 de febrero de 2002**.

Quedando representada el **100%** de la superficie de las propiedades de la siguiente manera:

ESCRITURA	FECHA	FOLIO RPP	PROPIETARIO	SUP. EN M <sup>2</sup>	CLAVE CATASTRAL
8,777	16-OCT-2003	195438-1	JUAN IGNACIO MENDOZA AHUMADA	47.00m <sup>2</sup>	02-01-04-145-021-000
7,947	4-DIC-2001	140259-1 AL 140269-1	JUAN IGNACIO MENDOZA AHUMADA	369.00m <sup>2</sup> 308.90m <sup>2</sup> 346.50m <sup>2</sup> 406.54m <sup>2</sup> 443.63m <sup>2</sup> 482.79m <sup>2</sup> 290.82m <sup>2</sup> 242.21m <sup>2</sup> 242.70m <sup>2</sup> 239.83m <sup>2</sup> 291.40m <sup>2</sup>	02-01-04-145-019-000 02-01-04-145-031-000 02-01-04-145-030-000 02-01-04-145-029-000 02-01-04-145-028-000 02-01-04-145-027-000 02-01-04-145-026-000 02-01-04-145-025-000 02-01-04-145-024-000 02-01-04-145-023-000 02-01-04-145-023-000
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>				<b>3,711.32 m<sup>2</sup></b>	

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031 DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

Cabe hacer mención que los predios urbanos motivo del presente estudio por muchos años permanecieron semi utilizados. Sin embargo, asumiendo el riesgo que esto implica, pero con la firme convicción de que es una zona que inicia un proceso de renovación y reconversión por los cambios de uso del suelo, sin duda hacen rentable la inversión en nuevos proyectos que den impulso al área.



Vista poniente de la zona de estudio.



Vista nororiental de la zona de estudio.



Vista surponiente de la zona de estudio.

Por lo anterior, el Lic. Juan Ignacio Mendoza Ahumada, propietario y promotor del presente estudio, pretenden realizar un aprovechamiento urbano del suelo, con usos afines a la zona de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD-2** prevista en forma paralela a la vialidad principal denominada Av. Constitución de su ubicación; sin embargo, dado que se trata de varios predios se pretende llevar a cabo la fusión de ellos en uno solo con superficies suficientes para alojar en su interior los espacios de estacionamiento reglamentarios, que permitan ofrecer a los futuros clientes y a los vecinos inmediatos, condiciones óptimas de operación. Por lo que, de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, se deberá elaborar un estudio que justifique y establezca la posibilidad de modificar la política de zonificación del Programa de Desarrollo del centro de población de la ciudad de Colima, a efecto de homologar el uso de los predios y en este mismo acto fusionarlos.

Así entonces, el Lic. Juan Ignacio Mendoza Ahumada como propietario de los inmuebles referidos quien se acredita con copia de identificación oficial personal, somete a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, el presente estudio con la finalidad de obtener la autorización y generar un solo lote de tipo **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD-2** en una superficie total de **3,711.32m<sup>2</sup>**.

## 2.- FUNDAMENTACIÓN

### 2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetaran los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo. Así mismo, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país y la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Señala en su artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, misma que señalan a continuación:

### 2.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, en la que dentro de sus disposiciones establece que **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública** de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Así mismo, establece que los **programas** estatales de ordenamiento territorial y **desarrollo urbano**, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, **serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales**, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

Por su parte, la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, **modificación**, evaluación y vigilancia de los planes o **programas de desarrollo urbano**.

## 2.3 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo del año de 1994 y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado,
- II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
- V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales **el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar** las provisiones, reservas, **usos y destinos de áreas y predios.**

Establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento. Además, precisa que los PDUS deben establecer: La delimitación del centro de población; la zonificación primaria y secundaria; Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el reglamento estatal de zonificación.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, **controlados y evaluados** por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación. Precisando que **podrán ser modificados** o cancelados cuando exista **una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, estas modificaciones** o cancelación, **podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente, por los ciudadanos del Estado,** entre otros.

A los **Ayuntamientos** les corresponde **formular, aprobar y administrar** la **zonificación de los centros de población en su territorio;** para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población

## 2.4 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima.

El Reglamento tiene como disposiciones generales, establecer el **conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial** de los centros de población en el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen:

- La clasificación general de las áreas y predios;
- La definición de la utilización general del suelo;
- La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios,
- Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- Las normas de control de intensidad de la edificación;
- Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- Las normas a que se sujetara la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio;

La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

## 2.5 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima.

El H. Ayuntamiento de Colima promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, vigente a partir del 16 de diciembre de 2000, mismo que ubica a los predios objeto del presente estudio en un Área Urbana denominada **AU-12**, con una zonificación de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2-16** con frente a la Av. Constitución y **Habitacional Densidad Baja H2-19** con frente a la calle Arcadio Zúñiga.

### Clasificación de áreas

**AU-12** Área Urbana.

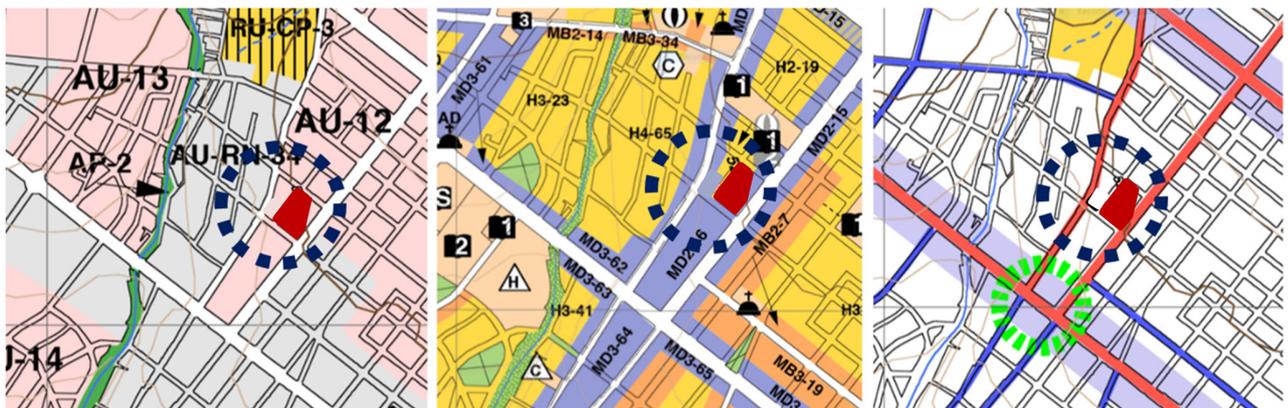
### Zonificación

**MD2-16** Corredor Urbano Mixto Intensidad Media.

**H2-19** Habitacional Densidad Baja.

### Estructura urbana

**VP** Vialidad Principal (Av. V. Carranza).



Estrategia general del PDU de Colima (2000).

### 3. DIAGNOSTICO

#### 3.1 Localización.

Los predios que dan motivo al presente estudio son urbanos y se encuentran ubicados al norponiente del centro de la ciudad de Colima, sobre la Av. Constitución, la calle **Arcadio Zúñiga**, **Profr. Jorge Castell** y **Profr. Juan Silva Palacios** de la colonia Lomas Residenciales, a doscientos metros aproximadamente al norte de la Av. De Los Maestros y a cuatrocientos metros al sur de la Av. Tecnológico y cincuenta metros de la Av. Venustiano Carranza.



Localización del área de estudio.

Los predios tienen las siguientes superficies, medidas y colindancias:

Lote **02-01-04-145-021-000**: superficie total de **47.00m<sup>2</sup>**

- Al Norte:** En 7.65m con propiedad particular;
- Al Sur:** En 0.00m terminando en ángulo;
- Al Oriente:** En 13.60m con propiedad de la familia Mendoza Ahumada; y
- Al Poniente:** En 12.25m con la Av. Constitución.

Lote **02-01-04-145-019-000**: superficie total de **369.00m<sup>2</sup>**

- Al Norte:** En 10.00m con la calle Profr. Jorge Castell;
- Al Sur:** En 20.50m con el lote 017 de la misma manzana;
- Al Oriente:** En 26.40m con propiedad particular; y
- Al Poniente:** En 24.20m con el lote 031 de la misma manzana.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL  
02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031  
DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

---

Lote **02-01-04-145-031-000**: superficie total de **308.90m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 10.00m con la calle Profr. Jorge Castell;  
**Al Sur:** En 13.00m con el lote 030;  
**Al Oriente:** En 24.20m con el lote 019 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 21.20m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-030-000**: superficie total de **346.50m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 33.50m con los lotes 019 y 031 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 38.00m con el lote 029 de la misma manzana;  
**Al Oriente:** En 10.75m con propiedad particular; y  
**Al Poniente:** En 10.00m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-029-000**: superficie total de **406.54m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 38.00m con el lote 017 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 42.25m con el lote 028 de la misma manzana;  
**Al Oriente:** En 10.75m con propiedad particular; y  
**Al Poniente:** En 10.00m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-028-000**: superficie total de **443.63m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 42.25m con el lote 029 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 46.50m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Oriente:** En 10.75m con propiedad particular; y  
**Al Poniente:** En 10.00m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-027-000**: superficie total de **482.79m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 46.50m con el lote 028 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 50.75m con los lotes 022, 023, 024, 025 y 026 de la misma manzana;  
**Al Oriente:** En 10.75m con propiedad particular; y  
**Al Poniente:** En 10.00m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-026-000**: superficie total de **290.82m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 12.00m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 12.00m con la calle Profr. Juan Silva Palacios;  
**Al Oriente:** En 24.20m con el lote 025 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 21.20m con la calle Arcadio Zúñiga.

Lote **02-01-04-145-025-000**: superficie total de **242.21m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 10.00m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 10.00m con la calle Profr. Juan Silva Palacios;  
**Al Oriente:** En 24.20m con el lote 024 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 24.20m con el lote 027 de la misma manzana.

Lote **02-01-04-145-024-000**: superficie total de **242.70m<sup>2</sup>**

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL  
02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031  
DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

---

**Al Norte:** En 10.00m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 10.00m con la calle Profr. Juan Silva Palacios;  
**Al Oriente:** En 24.20m con el lote 023 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 24.20m con el lote 025 de la misma manzana.

Lote **02-01-04-145-023-000**: superficie total de **239.83m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 10.00m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 10.00m con la calle Profr. Juan Silva Palacios;  
**Al Oriente:** En 24.20m con el lote 022 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 24.20m con el lote 024 de la misma manzana.

Lote **02-01-04-145-022-000**: superficie total de **291.40m<sup>2</sup>**

**Al Norte:** En 8.60m con el lote 027 de la misma manzana;  
**Al Sur:** En 9.53m con la calle Profr. Juan Silva Palacios, haciendo un ochavo con la avenida Constitución de 2.20m;  
**Al Oriente:** En dos tramos que miden, el primero 14.10m con la Av. Constitución y el segundo de 11.30m con el lote 021 de la misma manzana; y  
**Al Poniente:** En 24.63m con el lote 023 de la misma manzana.



Vista de los predios por la calle Profr. Jorge Castell.



Vista de los predios por la Av. Constitución.

### 3.2 Accesibilidad

Por estar dentro de área urbana incorporada los predios tienen accesibilidad directa a través de cuatro vialidades: la **Av. Constitución**, la calle **Arcadio Zúñiga**, la calle **Profr. Juan Silva Palacios** y la calle **Profr. Jorge Castell**, encontrándose además intercomunicado con el resto de la ciudad por las vialidades de carácter primario como la Av. Constitución, la Av. San Fernando-Av. De los Maestros a una distancia aproximada de 200.00 mts., y Av. Tecnológico-Av. Felipe Sevilla del Rio a una distancia aproximada de 400.00 mts.

La Av. Constitución en el área de estudio, se encuentra construida actualmente con dos cuerpos de circulación y dos de estacionamiento, en cada uno de los sentidos sur-norte, con superficie de rodamiento de tipo mixto a base de huellas de concreto hidráulico y empedrado en buenas condiciones de conservación.

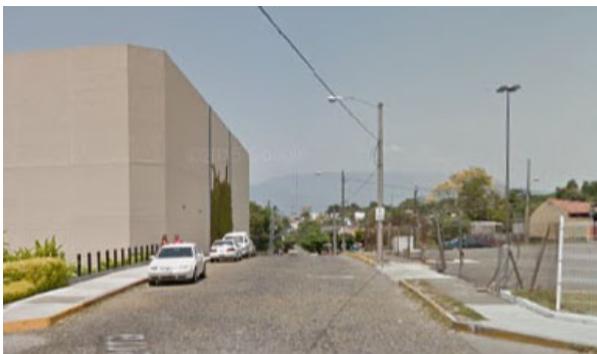


Vista de la sección de la Av. Constitución.



Vista de la calle Jorge Castell.

Por su parte, la calle local denominada **Profr. Juan Silva Palacios** dispone de un carril de estacionamiento y dos de circulación, y la calle **Arcadio Zúñiga** disponen de un carril de circulación y dos estacionamientos, ambas con superficie de rodamiento en empedrado, mientras que la calle **Profr. Jorge Castell** cuenta con dos carriles de estacionamiento y dos de circulación.



Vista de la calle Profr. Juan Silva Palacios.



Vista de la calle Arcadio Zúñiga.

### 3.3. Infraestructura

**Agua potable y drenaje.** Por lo que se refiere a los servicios de agua potable y drenaje sanitario, el organismo operador, en este caso la CIAPACOV es la encargada de otorgar los servicios, y en el caso particular de los predios de estudio, cada uno dispone de las acometidas por lo que se anexan al presente en copias, recibos de los servicios referidos.

**Electrificación.** En lo referente al servicio de energía eléctrica, la Comisión federal de Electricidad proporciona el suministro del servicio a zona de estudio.

**Alumbrado Público.** Las vialidades (Av. Constitución, Profr. Juan Silva Palacios, Profr. Jorge Castell y Arcadio Zúñiga) que delimitan la zona de aplicación del presente estudio, cuentan con cobertura del servicio en buenas condiciones de operación.

### 3.4. Equipamientos

Por estar dentro de área urbana incorporada el predio tiene en sus inmediaciones equipamientos y servicios consolidados:

**Educación.** Escuela primaria Rafael Briceño Ramírez, Instituto Marcela Domene, A.C. (maternal, preescolar, primaria y secundaria), Preescolar Elena Macedo Pardo, Primaria Alejandro Flores Garibay, escuela técnica Blanche, etc.

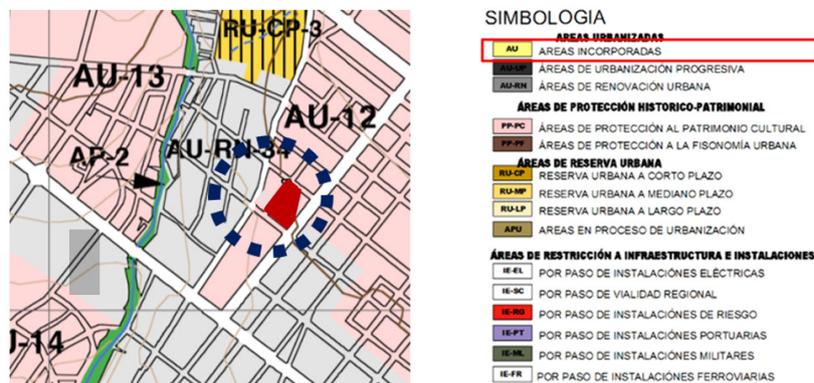
**Recreación y Deporte.** Cines, Restaurantes, Jardín Gabriela Mistral, Cancha deportiva Miguel Hidalgo 1.

**Comercio y Abasto.** Plaza comercial San Fernando, Walmart, comercios y servicios de la zona.

**Salud.** Clínica 11 IMSS, Clínica Lomas, Farmacia Guadalajara, consultorios de especialidades de la zona.

### 3.5. Clasificación de áreas

Como se mencionó anteriormente, la clasificación de áreas que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima ubica al predio en un **Área Urbana** identificada con las siglas **AU-12**. En donde los predios del área de estudio, se encuentran inmersos en zonas urbanizadas y edificadas.



Estrategia de Clasificación de Áreas del PDU de la Cd. de Colima (2000).

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031 DEL FRACCIONAMIENTO “LOMAS RESIDENCIALES

De acuerdo al artículo 16, fracción I, inciso a, del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, las áreas **Urbanizadas** (AU) se describen de la siguiente forma:

**Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento.

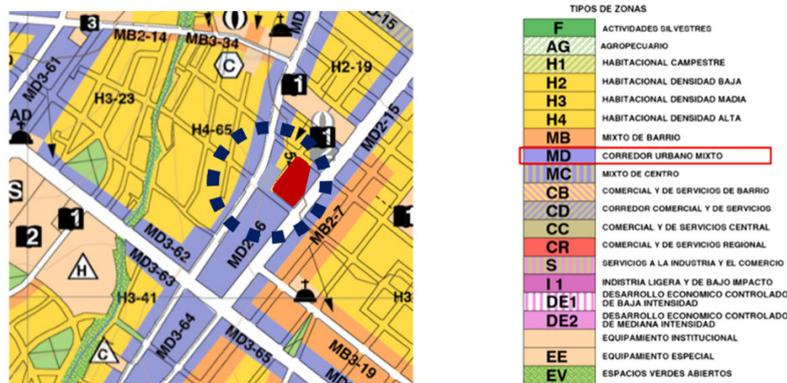
Se identificarán con la clave AU, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce.

Las áreas urbanizadas considerando la acción urbanística realizada en las mismas, así como las acciones de conservación y mejoramiento que se programen, se subdividen en:

- a) Áreas incorporadas: las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 263, 264, 328, 330 y 331 de la Ley; siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas;

### 3.6. Zonificación

La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, especifica para los predios una zona Habitacional Densidad Baja **H2-19** y de tipo Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **MD2-16**.

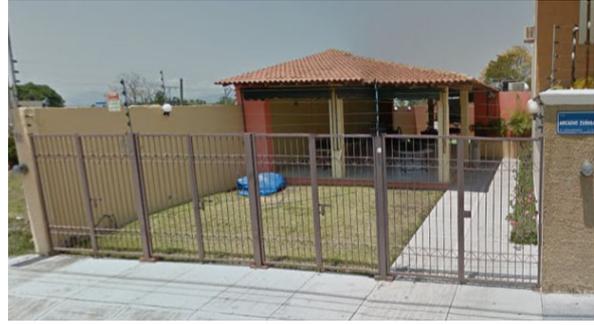


Estrategia de Zonificación del PDU de la Cd. de Colima (2000).

Los predios que pertenecen al fraccionamiento “Lomas Residenciales”, fueron autorizados y publicados, bajo la Ley de Fraccionamientos en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, y con esa legislación el entonces vigente Plan Director de la Ciudad Conurbada de Colima y Villa de Álvarez no determinaba usos del suelo, establecía tipología de lotes, sin embargo con la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se elaboró el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima el cual fue publicado el 16 de diciembre de 2000, dicho instrumento ubico a los predios en una zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media en una franja sobre la Av. Constitución, y zona Habitacional Densidad Baja para los lotes que no tienen frente hacia la avenida referida.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031 DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

Los usos que en sus orígenes tuvo la zona de estudio, fueron de tipo habitacionales, sin embargo, por los aforos de tránsito de las vialidades principales denominadas Av. Constitución y Av. Venustiano Carranza, así como la existencia de equipamientos escolares y de salud, así como inmuebles comerciales de gran escala como walmart y la Plaza San Fernando, han ido transformando los usos de los inmuebles de la zona para funcionar en algunos casos como usos mixtos y en otros con usos exclusivamente comerciales y de servicios.



Transformación de usos en la zona habitacional de su ubicación (restaurantes).

Existen en la zona gran cantidad de usos comerciales y de servicios consolidados en torno a área de aplicación, que son congruentes con la estrategia urbana establecida en el Programa de Desarrollo Urbano, generando una dinámica comercial interesante a la zona **MD2-16**.



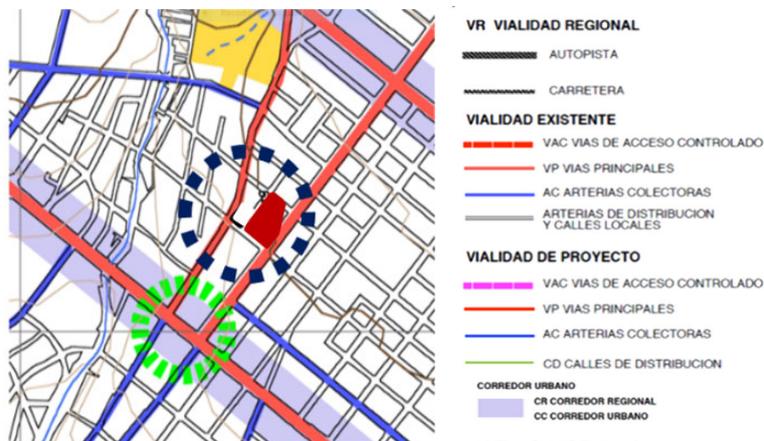
Usos comerciales en el corredor MD-2 de su ubicación.



Ejemplo de usos similares al que se pretende en el predio de estudio.

### 3.7. Estructura urbana.

Según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, la estructura vial está contenida en un patrón reticular que estructura la vialidad siguiendo la traza urbana existente. En esta red se establecen vías a una distancia promedio de 500 metros que corren de Este a Oeste y de Norte a Sur para comunicar las áreas urbanas y unir las zonas de trabajo con las futuras áreas habitacionales. Al respecto los predios a modificar mediante el presente instrumento, se sirven de manera directa de la **Av. Constitución** que tiene una jerarquía vial establecida en el PDU de **Vialidad Principal VP** y de las calles locales denominadas **Arcadio Zúñiga**, **Profr. Jorge Castell** y calle **Profr. Juan Silva Palacios**, estas dos últimas sirven de conexión con la vialidad principal denominada **Av. Venustiano Carranza**.



Estrategia de Estructura Urbana PDU de Colima (2000).

## 4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El Lic. **Juan Ignacio Mendoza Ahumada** pretende modificar el uso del suelo asignado a los lotes **019, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 031** de la manzana **145** del fraccionamiento denominado "Lomas Residenciales", en virtud de encontrarse zonificados por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, como **Habitacional de Densidad Baja (H2)**, por un uso de tipo **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2 homologando la zona, con la que establece la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano, para los lotes 021 y 022 a los cuales se pretenden fusionar**, con la finalidad de obtener un predio unificado con dimensiones y superficie suficiente que permita el aprovechamiento de **CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA MD-2**, con el uso específico de: **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar la modificación de la vocación del uso del suelo para los predios referidos, zonificándolos en su totalidad como **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2**, donde el predio resultante deberá ajustarse a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima.

Al solicitar la presente modificación, el promotor reconoce que **el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos**, que es su ley reglamentaria, por lo que basan su propuesta en las siguientes premisas:

- Que la anterior legislación (Ley de Fraccionamientos) asignaba tipologías de vivienda a los lotes y no usos del suelo como se aplica ahora con la actual Ley de Asentamientos Humanos y su Reglamento de Zonificación, determinando usos del suelo mediante programas parciales de urbanización y vocacionando el suelo a través de los respectivos programas de desarrollo urbano de centros de población.
- Que al tratarse de un área urbana, los predios disponen de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a desarrollar.
- Que el predio se localiza en un área apta para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, por su ubicación con las vialidades primarias denominadas Av. Constitución y Av. Venustiano Carranza, así como por colindar con el Centros comerciales San Fernando.
- Que el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Colima, establece para la franja de lotes ubicados en forma paralela a la Av. Constitución, una zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD-2.
- Que la zona que se pretende asignar a los predios, es similar a la establecida para el resto de los lotes de la manzana de su ubicación.
- Que la modificación propuesta, pretende la ocupación del predio bajo el principio de la saturación equilibrada y sostenible o costeable, de los lotes motivo del presente estudio,

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL  
02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031  
DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

---

que por años permanecieron semi utilizados y en algunos casos baldíos, con las siguientes acciones:

- Se solicita la autorización para **modificar la lotificación de la manzana 145**, de la zona **04**, mediante la fusión de los lotes **019, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 031** con superficies de **369.00m<sup>2</sup>, 47.00m<sup>2</sup>, 291.40m<sup>2</sup>, 239.83m<sup>2</sup>, 242.70m<sup>2</sup>, 242.21m<sup>2</sup>, 290.82m<sup>2</sup>, 482.79m<sup>2</sup>, 443.63m<sup>2</sup>, 406.54m<sup>2</sup>, 346.50m<sup>2</sup> y 308.90m<sup>2</sup>** respectivamente, resultando un solo lote con superficie de **3,711.32m<sup>2</sup>** del fraccionamiento "Lomas Residenciales".
- Se solicita la autorización para **modificar la Zonificación** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, específicamente para los lotes **019, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 031** de la manzana **145** del fraccionamiento denominado "Lomas Residenciales", cambiándolos de **Habitacional de Densidad Baja (H2) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2**, homologando así la zona con la que establece la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano para los lotes **021 y 022**, a los cuales se pretenden fusionar.

El predio resultante de la fusión de los predios, tendrá una zonificación de **CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA MD2**, y la edificación que en él se realice, deberá ajustarse a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

## 5 MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

### 5.1. A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

No se modifica la Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, referente al Área Urbana **AU-12**.

### 5.2. A LA ZONIFICACIÓN.

Se modifica la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de Colima referente a la Zona Habitacional de Densidad Baja **H2-19** y la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **MD2-16**, quedando de la siguiente manera:

#### ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA:

**MD2-16.** Corredor Urbano Mixto de intensidad media. Corresponde al área urbana AU-12, con una superficie aproximada de 4.23 ha.

**H2-19.** Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área urbana AU-12, con una superficie aproximada de 4.12 ha.

#### ZONIFICACIÓN A MODIFICAR (PROPUESTA):

**MD2-16.** Corredor Urbano Mixto de intensidad media. Corresponde al área urbana AU-12, con una superficie aproximada de 4.57 ha.

**H2-19.** Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área urbana AU-12, con una superficie aproximada de 3.78 ha.

Con respecto a las normas de control de la edificación del Reglamento de Zonificación referente a las zonas **MD2**, se tiene lo siguiente:

**ARTÍCULO 71.** Los predios o lotes y edificaciones construidas en las **zonas de uso mixto de barrio intensidad media, MB-2; corredor urbano mixto intensidad media, MD-2; y mixto central intensidad media, MC-2**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La *superficie mínima del lote* será de 250 metros cuadrados;
- II. El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;
- III. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;
- V. La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en el *cuadro 6*, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII. La restricción *frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada;
- VIII. Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX. Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de *protección* al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL  
02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031  
DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES

- disposiciones particulares para cada caso;  
**X.** La *restricción posterior* será de tres metros; y  
**XI.** El *modo de edificación* será variable.

Por lo que se refiere a los criterios de compatibilidad, estos quedan definidos en el artículo 68 y se presentan a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD MEDIA MD-2</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

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 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.

Según 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:

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE COLIMA, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL  
02-01-04-145-019-000, 021,022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 Y 031  
DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS RESIDENCIALES"

### Intensidad de la edificación

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
MD-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 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.

## 5.3. A LA ESTRUCTURA URBANA.

No se modifica la estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, referente a la Vialidad Principal **VP** y las calles locales **Arcadio Zúñiga, Profr. Jorge Castell y Profr. Juan Silva Palacios.**

## 6. CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del entorno a los predios, motivo del presente estudio pertenecientes al fraccionamiento “**LOMAS RESIDENCIALES**”, no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la zonificación y la geometría de los lotes urbanos identificados con las claves catastrales **02-01-04-145-019-000, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 031**; tampoco se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima, en lo referente a la Zonificación, para los predios **019, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 031** actualmente zonificados como **Habitacional Densidad Baja H2** y cambiarlos a **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2**, para fusionarlos a los lotes **021 y 022** zonificados como **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2**, formando un lote resultante con superficie de **3,711.32m<sup>2</sup>** con un único uso de tipo **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD2**, sobre todo considerando que se cuenta con las infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios para su desarrollo; así como colindar con zonas en proceso de renovación y/o transformación por el impulso de la recién remodelada Plaza Comercial “San Fernando”.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, que contiene la expresión del resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

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 Republica.

Una vez autorizada y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Colima el permiso de construcción correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.