



**Estudio de Cambio a la Zonificación de los Lotes 53, 76 y 77 de la manzana 018
ubicados en la calle Juan Ruflo, Col. Residencial Del Country de Habitacional
densidad Baja (H2) a Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB-1)**

**Promotores y Propietarios:
Sra. Carmen Leticia Hoyos Álvarez
Sr. Herminio Alberto Barreda Barreto**

**Perito Urbano
M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
PU-13-02**

Amparo Casillas de Enriquez #88, Col. Residencial Esmeralda. M. 312 943 7321 cm.arquitecto@yahoo.com



Contenido

ANTECEDENTES	3
DIAGNÓSTICO	5
Localización	5
Infraestructura Urbana	5
Servicios.	5
Vialidades.....	6
Clasificación de áreas	7
Zonificación.....	8
PLANTEAMIENTO.....	9
Área de cesión.....	11
CONCLUSIONES FINALES.....	11

ANTECEDENTES

Según consta en la escritura de Protocolización No. 1040/2000, ante el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, titular de la Notaría Pública No. 3; encontramos que el antecedente de las propiedades que dieron origen a los actuales lotes, se hace referencia al 17 de mayo de 1989, bajo la cuenta No. 45,630 en donde se señala el registro de la transmisión patrimonial en el Departamento del Catastro de la Tesorería General de Estado.

De manera particular, Los predios sujetos del presente estudio tuvieron su origen en el año **2000**; se encontró el antecedente de inicio en la **protocolización** antes citada que se efectuó a petición del Lic. Herminio Alberto Barreda Barreto, en su carácter de Administrador General de "Unión Deportiva Colima", S.A.; los documentos que se indican señalan lo siguiente:

1. **CONVENIO ENTRE LAS PARTES**; el 26 de abril del 2000 se celebró un convenio entre el Lic. Herminio Barreda Barreto, en su calidad de "ACTOR"; José Enrique Ortiz Méndez (Director General de Planeación y Desarrollo), Carlos Vázquez Oldenbourg (Presidente Municipal), Prof. Jesús Enriquez Casillas (Secretario) y Jaime Jauregui (Síndico) por parte del AYUNTAMIENTO; comparecieron ante el Lic. Humberto Silva Ochoa (Secretario General de Gobierno) e Ing. Jorge Piza Espinoza (Srio. De Desarrollo Urbano) por parte del Gobierno del Estado de Colima. Lo anterior para cumplir con la sentencia dictada en juicio administrativo No. 38/99 del tribunal contencioso administrativo.
 - a. El AYUNTAMIENTO determina otorgar la autorización de la subdivisión y relotificación; así como las Licencias de Construcción.
 - b. El AYUNTAMIENTO le solicita la donación de una franja de 11.40m por todo lo largo que resulte para intercomunicar la Av. Constitución con la calle 27 de Septiembre y el ACTOR dona la franja solicitada y lleva a cabo los trabajos de urbanización de la misma.
2. **AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN**; folio 324 de 22 de mayo de 2000; y
3. **LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE JUA RULFO, ENTRE LA CALLE 27 DE SEPTIEMBRE Y LA AV. CONSTITUCIÓN.** (of. Núm: 02-DGDUE-0120/00)

Como producto de la subdivisión autorizada, se lleva a cabo la escritura **42,495 del 31 de agosto** del año antes citado; en el documento se asienta que la "**Unión Deportiva Colima, S.A. de C.V.**", efectuó en una parte del inmueble de su propiedad, una lotificación denominada "**Residencial Del Country**", que se constituía de 24 lotes con frente en la prolongación de la calle Juan Ruflo.

De manera posterior, el **26 de agosto de 2003**, la **Sra. Luz Angélica Barreda Córdova**, celebra **Contrato de Donación Pura y Simple**, según consta en la escritura **48,682** celebrada en la **notaría No. 3**, ante el notario titular, **Lic. Carlos de la Madrid Virgen**; en donde la propietaria dona el **lote 53 de la manzana 018** al **Lic. Herminio Alberto Barreda Barreto**.

Posteriormente, el **19 de diciembre de 2003**, mediante escritura **49,800**, ante el notario **Lic. Carlos de la Madrid Virgen**, titular de la **Notaría No.3**, se celebra un contrato de compraventa entre "**Unión Deportiva Colima**", representada por el **Sr. Lic. Herminio Alberto Barreda Barreto, (Vendedor)** y la **Sra. Carmen Leticia Hoyos Álvarez (comprador)** en donde se adquieren los lotes **76** y **77** de la **manzana 018** de la lotificación denominada "**Residencial del Country**".

Según el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima el predio se encuentra en un **Área Urbanizada Incorporada AU-6**; en los documentos autorizados y protocolizados tanto por el ayuntamiento como por procesos notariales, no está especificado el uso de suelo de los lotes, motivo del presente estudio.

Sin embargo, en la **estrategia** del PDU de la ciudad de Colima, en el **plano E4B**, se observa que la zona que comprendía los terrenos que originaron "El Racket", del cual se desprende la lotificación denominada "Residencial Del Country" se tienen asignada una zona **Corredor Comercial y de Servicios CD-12¹**. Las dimensiones, disposición y estructura que se observan en la lotificación resultante denominada "**Residencial Del Country**", reúne las características para un uso **Habitacional densidad baja (H2)**; dado lo anterior es que el **objetivo** de presentar el estudio de Cambio de Uso de suelo, se debe al interés de invertir en la puesta en marcha de un negocio que consideramos, reúne características que aportan tanto a la zona inmediata como a la ciudad, al incrementar el uso mixto en lotes urbanos.

De manera particular, se busca desarrollar una franquicia de comida japonesa en planta baja y renta de departamentos en planta alta. Lo anterior, creemos que será viable debido a la modificación en las dinámicas urbanas ocasionadas por la colindancia al sur de la tienda de conveniencia Sam's, y al oriente por oficinas de SEDATU y una plaza comercial.

Debido a lo anterior, la **Sra. Carmen Leticia Hoyos Álvarez y el Lic. Herminio Alberto Barreda Barreto**, en calidad de propietarios y promotores tienen la intención de llevar a cabo la modificación al uso de suelo antes mencionado para modificarlo a **Mixto de Barrio intensidad Baja MB-1**.

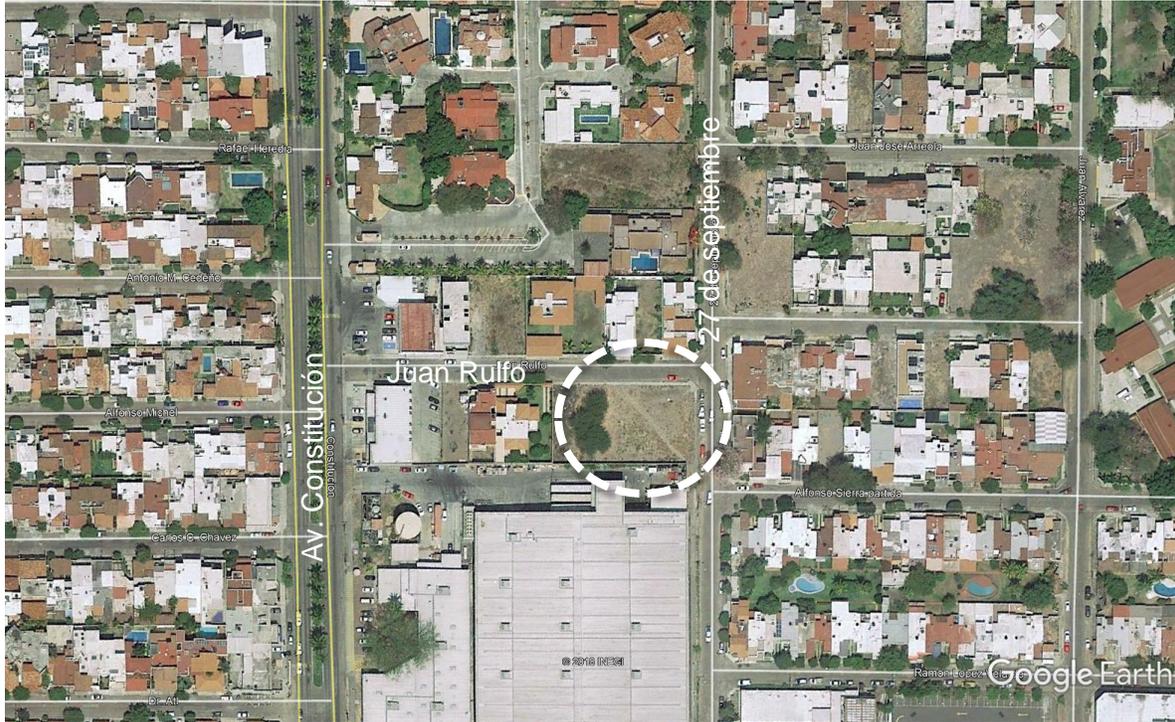
¹ Pág. 60/99 de la Síntesis del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, publicado el 16 de Diciembre de 2000

DIAGNÓSTICO

Localización

La ubicación de los lotes motivo del presente estudio están en la acera sur-oriente de la lotificación denominada "Residencial Del Country", **ver imagen 1**.

Foto 1 Ubicación



Fuente: Tomado de Google Earth el 17 de diciembre de 2018

Infraestructura Urbana

Servicios.

El lote cuenta con todos los servicios de la zona, estos son: Servicio eléctrico con tarifa comercial, Alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario. De manera particular, dado el tipo de edificación y la densidad que se pretende, se anexa para el Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario el organismo operador (CIAPACOV), emitió contratos No. 0020972962, 0020972995 y 0020972996.

En lo que corresponde al servicio de **Energía Eléctrica**, la lotificación presenta la instalación de manera subterránea y tienen la capacidad suficiente para prestar el servicio.

Vialidades.

A los predios se accede por las calles **Juan Ruflo y 27 de Septiembre**. En la foto 1, se observa las dimensiones de la calle local y el estado del pavimento; en la foto 3, podemos observar al fondo la plaza comercial de frente y al costado derecho, las oficinas de la SEDATU. **(Ver fotos 2 y 3).**

Foto 2. Vista de Oriente a Poniente Juan Ruflo



Fuente: <https://www.google.com/maps/@19.2573692,-103.714222,3a,75y,304.22h,89.28t/data=!3m6!1e1!3m4!1sGCMtgzXcUwblfvc-HZe3dw!2e0!7i13312!8i6656>

Foto 3. Vista de Poniente a Oriente a Juan Ruflo



Fuente: <https://www.google.com/maps/@19.257432,-103.7142964,3a,75y,141.88h,89.39t/data=!3m6!1e1!3m4!1sAGqBFu-ItLhtujy9yK6dhw!2e0!7i13312!8i6656>

En la siguiente foto (4) se observa la **calle 27 de septiembre** en el sentido de la circulación, de norte a sur, a un costado la plaza comercial y enseguida las oficinas de SEDATU, así como la parte posterior de la tienda SAM'S.

Foto 4 Vista calle 27 de septiembre



Fuente: <https://www.google.com/maps/@19.257424,-103.7140812,3a,75y,221.77h,91.39t/data=!3m6!1e1!3m4!1s-6CDB4KoU3jYzWFwC42FcQ!2e0!7i13312!8i6656>

Pavimentos y Secciones viales.

27 de Septiembre

En lo que corresponde a la calle **27 de septiembre** que presenta una sección en la que se observan 1 sentido de circulación de norte a sur, la vialidad local presenta una sección promedio de **13.0 m**, la cual está distribuida de la siguiente manera: Aceras de 1.80 m con una banqueta de 1.20 m y una franja verde de 40cm, un carril de circulación central de 4.40 m, y dos espacios a los lados del carril de circulación para estacionamiento de 2.50 m. El pavimento del arroyo vehicular es empedrado, las banquetas de concreto simple al igual que los machuelos.

Por otro lado, la calle **Juan Ruflo** el sentido de circulación es de poniente a oriente; la vialidad presenta una sección de **11.40 m**, la cual está distribuida de la siguiente manera: Aceras de 1.80m, banquetas de 1.20m, 1 carril de circulación de 3.0m respectivamente, 2 carriles para estacionamiento en ambos costados de 2.40m. El pavimento del arroyo vehicular es empedrado.

Clasificación de áreas

Es importante mencionar que en 1994 se abroga la Ley de Fraccionamientos y toma su lugar la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima²; misma que facultó al Ayuntamiento de Colima para elaborar el *Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima* **en el año 2000**; sin embargo la lotificación denominada "**Residencial Del Country**" fue un desarrollo que se llevó a cabo el **31 de agosto de 2000**, cuando todavía no era vigente, sino hasta el 16 de diciembre del mismo año.

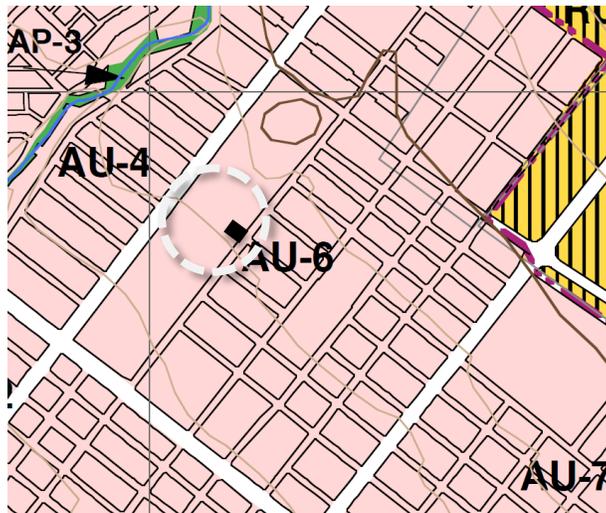
² Ley publicada en el suplemento del periódico oficial "El Estado de Colima" el sábado 7 de mayo de 1994

El fraccionamiento en cuestión presentaba un plano de lotificación con medidas y superficies sin especificar zonificación de manera particular.

En lo que respecta a los lotes, motivo del presente estudio, se encuentran según la estrategia del Programa antes citado en lo que corresponde a la Clasificación de Áreas dentro de la zona urbana **AU-6³** (Ver Gráfico 1).

AU-6. Corresponde a una fracción de jardines Vista Hermosa, y Lomas Verdes, limita con las vialidades: Constitución, Sevilla del Río, VP-5 e Ignacio Sandoval y con la reserva RU-CP-60. Tiene una superficie de 52.34 has

Gráfico 1. Ubicación predios en la Clasif. Áreas



Fuente: Tomado de Plano Clasificación de Áreas el 30 de agosto de 2017

Los áreas urbanizadas, según el artículo 16 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, son áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población⁴, además de considerarlas como zonas incorporadas en las cuales el Municipio ya recibió las obras de urbanización correspondientes.

Zonificación

En lo que respecta a este apartado, el Programa de Desarrollo Urbano en su estrategia de **zonificación** plano **E4B** identifica como parte del polígono que contenía "El Racket" en el de manera particular dentro de la zona CD-12.⁵

CD-12 Zona de Corredor Comercial y de Servicios. Corresponde al área urbana AU-6, con una superficie aproximada de 8.06 ha. **Ver Gráfico 2.**

³ Síntesis del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima, publicado el sábado 16 de diciembre de 2000. Tomo 85, Num. 52. Pág. 10 en el periódico Oficial "El Estado de Colima"

⁴ Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, publicado el 31 de octubre de 2009 en el periódico oficial "El Estado de Colima".

⁵ Síntesis del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima, publicado el sábado 16 de diciembre de 2000. Tomo 85, Num. 52. Pág. 33 en el periódico Oficial "El Estado de Colima"

Grupos y usos permitidos

H2 Habitacional Plurifamiliar densidad baja	Predominante	Vivienda Plurifamiliar Vertical
	Compatible	Vivienda Plurifamiliar Horizontal
	Compatible	Vivienda Unifamiliar
	Condicionado	Alojamiento Temporal Restringido
	Condicionado	Espacios Abiertos

Lineamientos

Habitacional Unifamiliar densidad Baja

H2-U

Lineamientos

Sup. Mín	300
Frente Mín.	10 m
C.O.S.	60%
C.U.S.	120%
Altura M.	COS/CUS
Rest. F.	4.0 m
Área Jardín	40%
Estacionamiento	2 cajón/vivienda
Rest. Post.	3.0 m
Modo Edif.	Semicerrado

Gráfico 3. Usos de suelo zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos de campo

En el caso de las propiedades, se presenta una oportunidad de invertir en la construcción en planta baja de un restaurant de alta cocina y en planta alta en departamentos para renta.

Para estar en condiciones de alojar el giro antes mencionado, se propone la modificación al uso de suelo de **Habitacional densidad baja (H2) a Mixto de Barrio intensidad baja (MB-1)**.

Los requerimientos del predio resultante están señalados en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, en lo que respecta a la **Reglamentación de Zonas de Usos Mixtos**, los **grupos de usos y destinos permitidos**, de manera particular y para establecer las bases que hagan posible el proyecto solicitado (Pág. 3), se describe el grupo permitido y exclusivamente se señala el giro en la siguiente tabla:

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS			
Zona	Categoría	Grupos Permitidos	Giros
MB-1	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical	
	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal	
	Predominante	Vivienda unifamiliar	
	Compatible	Alojamiento temporal restringido	
	Compatible	Alojamiento temporal Mixto	
	Compatible	Com. y servicios básicos	
	Compatible	Centros de Diversión	Restaurant-Bar
	Compatible	Oficinas de pequeña escala	
	Compatible	Oficinas en General	
	Compatible	Manufacturas domiciliarias	
	Compatible	Equipamiento Urbano Barrial	
	Compatible	Espacios Abiertos	
	Condicionado	Comercio temporal	

Los **lineamientos** a que estarán sujetos se observan en la tabla siguiente:

Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB-1)	
MB-1	
Lineamientos	
Sup. Mín.	400 m ²
Frente Mín.	20 m
C.O.S.	60%
C.U.S.	180%
Altura M.	COS/CUS
Rest. F.	5,0 m
Área Jardín	40%
Estacionamiento	cuadro 6
Rest. Post.	3,0 m
Modo Edif.	Variable

Fuente: Art. 71 del Reglamento de Zonificación Municipal

Con base en los lineamientos antes descritos, se obtiene que resultado de la suma de superficies de los predios, resulta una superficie de **1,020.00 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: En 34.0 metros con la calle Juan Ruflo;

Al Oriente: En 30.0 metros con la calle 27 de septiembre;

Al sur: en 34.0 metros con lote 001 (Tienda SAM'S); y

Al Poniente: en 30 metros con lote 075.

Como parte de la propuesta del presente estudio, los 3 lotes que lo conforman, **se fusionarán** para quedar con las características anteriormente descritas. (Ver plano LOT-1)

Área de cesión

En lo que corresponde al área de cesión, tenemos que para las zonas habitacionales de densidad baja (H2) y las zonas de uso mixto Mx, según el artículo 142, fracciones IV y VI del reglamento de zonificación municipal, se deberá considerar un 20% de la superficie vendible de la zona; por lo tanto la superficie destinada para área de cesión no sufre alteración alguna.

CONCLUSIONES FINALES.

De acuerdo a los argumentos planteados con anterioridad, creemos que no existe ningún impedimento técnico, ni legal para llevar a cabo la modificación a la zonificación de los **lotes 053, 076 y 077** de la manzana 018 de la lotificación "Residencial Del Country".

Creemos que estos procesos de identificación de superficies aptas para el desarrollo comercial de la zona, apoyan y consolidan las políticas de incentivar la inversión productiva en el municipio de Colima.

Es importante que estos corredores comerciales se consoliden, ya que por su ubicación, el impacto puede considerarse de manera metropolitana, puesto que alojan giros que apoyan tanto a la zona inmediata colindante como a los ciudadanos que viven o trabajan en otras colonias de la Zona Metropolitana de Colima-Villa de Álvarez.

Cabe mencionar, que estas medidas permitirán maximizar la inversión en infraestructura urbana y equipamiento, lo cual ayuda a mejorar la calidad de vida de los habitantes.