

1 ANTECEDENTES

El H. Cabildo Constitucional de Colima en sesión de fecha 29 de agosto del año 2005 aprobó el programa parcial de urbanización denominado “RESIDENCIAL VICTORIA”, localizado al norte de la ciudad capital, promovido por los señores **VICTORIA RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, DIEGO ERNESTO CÁRDENAS LOZANO, ELVIA ESTELA FUENTES GÓMEZ Y AGUSTÍN CÁRDENAS CORTEZ** este acuerdo fue publicado en el periódico oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el día **26 de noviembre de 2005**.

Posteriormente el H. Cabildo de Colima mediante Sesión Ordinaria celebrada el 25 de octubre de 2007 autoriza la incorporación municipal la cual se publicó en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 1 de diciembre de 2007.

Finalmente, el H. Cabildo de Colima mediante Sesión Ordinaria celebrada y publicada el 27 de febrero de 2008, se autorizó una Fe de Erratas a la incorporación municipal y se publicó en el Periódico Oficial El Estado de Colima, el sábado 1 de marzo de 2008.

Mediante la Escritura Publica número **39,977** de fecha del 21 de febrero de 2018 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los **Folios Reales del 243223-1 y 243224-1** de fecha del 26 de abril de 2018, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA de los lotes 012 y 013 de la manzana 058 del fraccionamiento “RESIDENCIAL VICTORIA”** con superficie de 300.00m² cada uno; así mismo, mediante la Escritura Publica número **40,055** de fecha del 12 de marzo de 2018 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **Folio Real del 243213-1** de fecha del 15 de mayo de 2018, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA del lote 002 de la manzana 058**, con superficie de 500.00m². Ambos documentos fueron expedidos por el Lic. Miguel Angel Flores Vizcaino, Notario Público titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Colima, actos que fueron celebrados por la parte vendedora la empresa denominada GRUPO CONSTRUCTOR ALBIN, S.A. DE C.V., y por la **Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez** como la parte compradora, quien acredita la propiedad de los predios mencionados que son motivo del presente estudio.

A continuación, se describen las medidas, superficies y colindancias de los lotes referidos:

- **Lote 002**, con uso de suelo de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja MD-1 y superficie escriturada de 500.00m², con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 25.00ml con el lote 001 de uso MD-1;

Al sur: En 25.00ml con el lote 003 de uso MD-1;

Al oriente: En 20.00ml con la vialidad principal denominada Av. Constitución; y

Al poniente: En 20.00ml con los lotes 012 y 013, propiedad de la Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez promotora del presente estudio.

- **Lote 012**, con uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2-U y superficie escriturada de 300.00m², con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 30.00ml con el lote 013 de uso H2-U, con lote número 13, propiedad de la Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez promotora del presente estudio;

Al sur: En 30.00ml con el lote 011 de uso H2-U;

Al oriente: En 10.00ml con el lote 002 de uso MD-1, propiedad de la Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez promotora del presente estudio; y

Al poniente: En 10.00ml con la vialidad local denominada Las Rocayasas.

- **Lote 013**, con uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2-U y superficie escriturada de 300.00m², con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En 30.00ml con el lote 014 de uso H2-U;

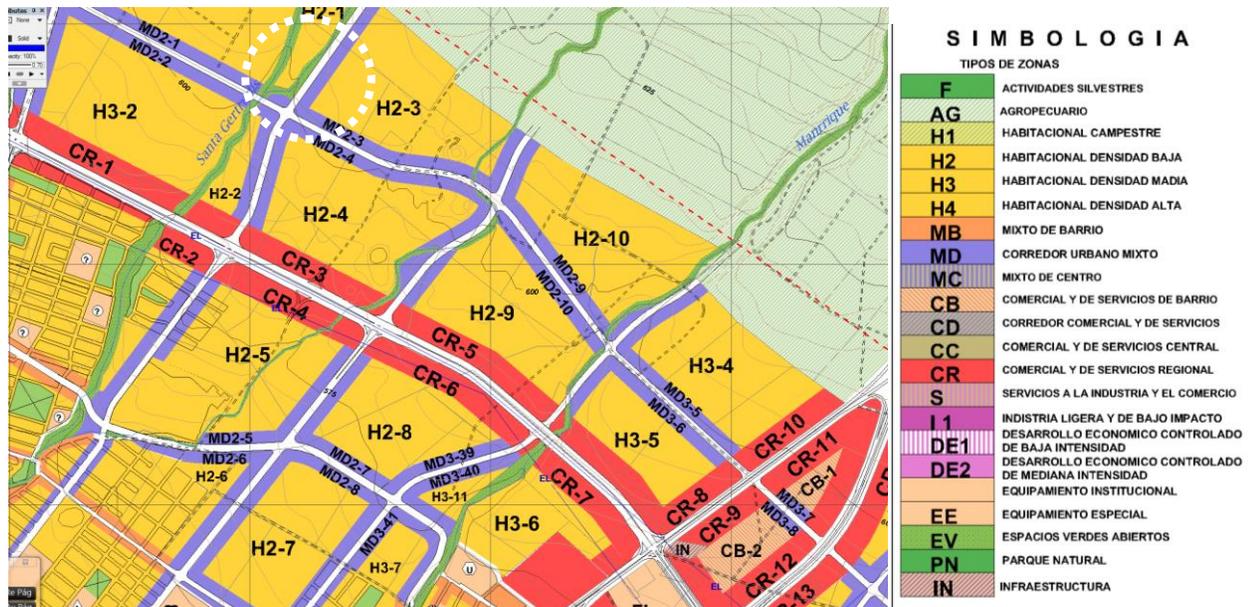
Al sur: En 30.00ml con el lote 012 de uso H2-U, propiedad de la Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez promotora del presente estudio;

Al oriente: En 10.00ml con el lote 002 de uso MD-1, propiedad de la Sra. Alma Angelica Hernández Rodríguez promotora del presente estudio; y

Al poniente: En 10.00ml con la vialidad local denominada Las Rocayosas.

Motivo que genera la modificación:

Es preciso señalar la zonificación que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, Colima, establece una franja paralela a la vialidad principal denominada Av. Constitución de zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja MD-1, en consecuencia, el Programa Parcial de Urbanización asignó a los predios próximos inmediatos a la vialidad referida la zona mencionada y para los predios con frente a las calles locales una zonificación secundaria de tipo Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2-U.



Por lo anterior, como se ha mencionado, la **Sra. Alma Angélica Hernández Rodríguez**, adquirió tres inmuebles del fraccionamiento denominado "**RESIDENCIAL VICTORIA**", los cuales se encuentran identificados con las claves catastrales **02-01-22-058-002-000**, con superficie de **500.00m²**; **02-01-22-058-012-000**, con superficie de **300.00m²** y **02-01-22-058-013-000** con superficie de **300.00m²**, y la propietaria pretende fusionarlos y obtener un predio unificado con dimensiones y superficies suficientes que permitan desarrollar el uso específico de **local de fiestas infantiles**, sin embargo y dado que tienen dos usos distintos Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja **MD-1** y Habitacional Unifamiliar Densidad Baja **H2-U** de

acuerdo a sus respectivos instrumentos de planeación, se pretende homologar el uso de los predios conservando para el inmueble el de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja MD-1.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A la Lotificación

La presente modificación plantea el cambio de uso a los lotes identificados con las claves catastrales **02-01-22-058-012-000** y **02-01-22-058-013-000** de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (MD-1) y fusionarlos al lote **02-01-22-058-002-000** con uso de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (MD-1), generando un solo lote con una superficie de 1,100.00m² y poder garantizar el correcto emplazamiento dentro del inmueble, de giros compatibles para la zona MD-1, en el caso específico que nos ocupa, sería un Local de Fiestas Infantiles.

CUADRO DE ÁREAS DE LA MANZANA QUE SE MODIFICA.

LOTES	SITUACIÓN ACTUAL		MODIFICACIÓN		OBSERVACIONES
	MANZANA 02-01-22-058		MANZANA 02-01-22-058		
	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE	
002	MD-1	500.00m ²	MD-1	1,100.00m ²	AUMENTA 600.00m ²
012	H2-U	300.00m ²			DESAPARECE LOTE
013	H2-U	300.00m ²			DESAPARECE LOTE

En lo referente al cálculo de la superficie de cesión a que están obligados los predios que pretendan transformar el suelo rustico a urbano, no se altera en la superficie que se obliga a ceder al Ayuntamiento, ya que los predios son lotes urbanos y en su momento cedieron el 20% de la superficie vendible en sus respectivas zonas.

De lo anterior se tiene que el resumen general de áreas no se altera por lo que prevalece el publicado, que se sintetiza en la siguiente tabla:

CONCEPTO	SUPERFICIE	
ÁREA VENDIBLE	69,971.15	52.59%
ÁREA DE CESIÓN	13,994.30	10.51%

ÁREA DE VIALIDAD	42,758.54	32.14%
ÁREA DE PREVENCIÓN ECOLÓGICA		
ZONA FEDERAL CNA	6,309.13	4.76%
TOTAL	133,033.12	100%

En cuanto a la clasificación de Usos y Destinos para la zona pretendida de tipo MD-1, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima establece los grupos permitidos que se enlistan en la siguiente tabla:

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MD-1	CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		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 (Ver giros restringidos)
		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		

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.

No obstante lo anterior, el presente estudio pretende la restricción de algunas actividades o giros del grupo de “Centros de Diversión” que el Reglamento de Zonificación establece factibles a instalar, por considerarlos usos molestos para la zonas habitacionales. En este sentido los giros que a los que se pretende prohibir su emplazamiento dentro del predio son: los billares, boliches, cines,

teatros, cantinas, bares, videobares, centros nocturnos, cabarets, discotecas, salas de baile, centros botaneros y de espectáculos.

Por su parte, las normas del índice de edificación al momento de ser autorizadas, establecidas por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, son las siguientes:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	JARD.	M. EDIF.
MD-1	400	20	R	-	0.6	1.8	S/T	5	3	-	40	VARIA

S/n= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

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.

3 CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, se considera factible la propuesta de modificar el uso lotes identificados con las claves catastrales **02-01-22-058-012-000** y **02-01-22-058-013-000** de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (MD-1) y fusionarlos al lote **02-01-22-058-002-000** con uso de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (MD-1), generando un solo lote con una superficie de 1,100.00m² y poder garantizar el correcto emplazamiento dentro del inmueble con el giro señalado; lo anterior, no afectan la estructura urbana ni la zonificación de los instrumentos de planeación que le dieron origen.

La presente modificación se sintetiza de la siguiente manera:

- Los predios 002,012 y 013 de la manzana 058 se fusionan;
- El predio resultante de la unificación tiene una superficie de 1,100.00m²;
- La zona del predio resultante es de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja MD-1;
- La actividad o giro específico que se pretende desarrollar dentro del inmueble resultante es el de "Local de Fiestas Infantiles", mismo que pretende realizar sus movimientos vehiculares por la Vialidad Principal denominada Av. Constitución tal

como se puede observar en el plano 3 denominado “Anteproyecto” y que forma parte del anexo grafico del presente estudio;

- La superficie vendible del programa parcial de urbanización del fraccionamiento “Residencial Victoria”, no se altera;
- El número de lotes vendibles con uso Habitacional de Baja Densidad (H2-U) se reducen en 2, para quedar en 170 lotes;
- El número de lotes y superficies de las áreas de cesión para destinos no se altera, en la superficie que se obliga a ceder al Ayuntamiento, ya que los predios son lotes urbanos y en su momento cedieron el 20% de la superficie vendible en sus respectivas zonas y el predio resultante otorga el mismo porcentaje de área de cesión.
- La superficie de vialidad no se altera.
- En el predio resultante se pretende la restricción de algunas actividades o giros del grupo de “Centros de Diversión” que el Reglamento de Zonificación establece factibles a instalar, lo anterior, por considerarlos usos molestos para las zonas habitacionales. En este sentido los giros que a los que se pretende prohibir su emplazamiento dentro del predio son: los billares, boliches, cines, teatros, cantinas, bares, videobares, centros nocturnos, cabarets, discotecas, salas de baile, centros botaneros y de espectáculos.
- La presente modificación da cumplimiento a lo establecido en el artículo 143 y 144 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dado que el aprovechamiento urbano que se le pretende dar al predio resultante no contraviene lo establecido en el Programa Parcial de Urbanización “Residencial Victoria”.

Para que surta los efectos legales, el presente cambio de uso del suelo de los predios identificados con las claves catastrales **02-01-22-058-012-000** y **02-01-22-058-013-000** de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja (MD-1) y fusionarlo al lote **02-01-22-058-002-000**, **deberá de publicarse en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”**.

El lote resultante de la unificación de los tres predios, tendrá su frente por la Av. Constitución, y el giro previsto, será el de local de fiestas infantiles, cualquier otro giro diferente a este, deberá ajustarse a la tabla de compatibilidades aquí prevista, debiendo atender los giros restringidos en el presente estudio y obtener las autorizaciones necesarias para el giro solicitado, ajustándose a las regulaciones del H. Ayuntamiento de Colima y demás dependencias con injerencia en la actividad solicitada.

Corresponde a las autoridades concurrentes, al promovente 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.

Posterior a la publicación del presente estudio, se deberá tramitar ante la autoridad municipal lo correspondiente a la licencia de uso del suelo en la cual se deberá cumplir con la dosificación de estacionamientos y demás lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación municipal.