

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “**POTRERO RANCHO NUEVO**”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

## 1. ANTECEDENTES

Mediante Escritura Pública Número **15,749** de fecha del 16 de noviembre de 2005, expedida por el **Lic. Ramón Pérez Díaz**, Notario Suplente encargado de la Notaría Pública número 2 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **203527-1** de fecha 10 de enero del 2006, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el señor **JOSÉ HERNÁNDEZ CARRILLO**, la parte vendedora y por la otra, los señores **MARÍA CRISTINA FIGUEROA ROMERO, RAFAEL VANEGAS CAMPA, RAFAEL AMADOR BADILLO, MARÍA LINDA ROMELIA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, MARTÍN VILLEGAS LEYVA Y BELÉN LIZET GONZÁLEZ SCHULTE**, quienes compran y adquieren una fracción del resto de la parcela **32 Z-1 P1/3**, ubicado en El Chanal, Colima, con clave catastral **02-04-66-000-032-000**, con una superficie de **49,320.18m<sup>2</sup>**, de la siguiente manera:

<i>Resto de la parcela 32 Z-1 P1/3 según Escritura Pública Número 15,749 de fecha 16 de noviembre del 2005.</i>	100	49,320.18
<b>Nombre</b>	<b>Acción de propiedad (%)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
María Cristina Figueroa Romero.	4.05	2,000.00
Rafael Vanegas Campa.	4.05	2,000.00
Rafael Amador Badillo.	20.27	10,000.00
María Linda Romelia Gutiérrez Álvarez.	10.13	5,000.00
Martín Villegas Leyva.	20.74	10,231.13
Belén Lizeth González Shulte.	6.08	3,000.00
<b>Resto de la parcela</b>	<b>34.68</b>	<b>17,089.05</b>
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>49,320.18</b>

Mediante Escritura Pública Número **22,594** de fecha del 24 de abril de 2007, expedida por el **Lic. Miguel Ángel Flores Puente**, titular de la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **1528-1** de fecha 23 de mayo del 2007, hace constar el contrato de compraventa de una fracción del predio rústico conocido con el nombre de “**Potrero Rancho Nuevo**”, constituido por una fracción del predio rústico denominado “**Los Tabachines**” o “**Lote Tres**”, de la **Exhacienda Santa Gertrudis**, con clave catastral **02-99-99-045-587-000**, con superficie de **134,032.40m<sup>2</sup>**, ubicado al Norte de la Ciudad de Colima, que celebran, por una parte, como vendedores, los señores **MA. VICTORIA, ERNESTINA, HELIODORO, JOSÉ ANTONIO, CAMELIA, HORACIO ELOY Y ÁLVARO de apellidos AMEZCUA RODRÍGUEZ**, y por otra parte como compradora la persona moral denominada “**GRUPO AMEROD, S.A. DE C.V.**”, representada por su apoderada legal la **C. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ**.

La escritura anterior ya ha sido objeto de aprovechamientos anteriores quedando un resto de **1,926.95m<sup>2</sup>**, los cuales forman parte del área de estudio del presente estudio de modificación al Programa de Desarrollo Urbano.

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “**POTRERO RANCHO NUEVO**”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

---

Mediante Escritura número 38,052 de fecha 27 de septiembre de 2018, expedida por el titular de la Notaría Pública No. 4 Pablo Bernardo Castañeda de la Mora de la Ciudad de Colima, Colima, hace costar el **Poder Especial** a favor del **C. Salvador Llerenas Montes de Oca sobre una acción de propiedad equivalente al 20.577% (10,148.61 m<sup>2</sup>) de la parcela 32 Z-1 P1/3**, ubicada en la Población de El Chanal, municipio de Colima.

El motivo que da origen a la presente modificación, surge debido al interés que se tiene por parte del **SR. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA**, en su carácter de apoderado especial de los copropietarios de la parcela 32 Z-1 P1/3 (10,148.61m<sup>2</sup>), sobre una acción de propiedad equivalente al 20.577%; así como de la **C. ERNESTINA AMEZCUA RODRÍGUEZ** en su carácter de apoderada legal de la empresa denominada **GRUPO AMEROD S.A. DE C.V.**, de una fracción resto del predio rústico conocido como “Potrero Rancho Nuevo” (1,926.95m<sup>2</sup>); sumando los dos polígonos una superficie de **12,075.56m<sup>2</sup>**, para llevar a cabo un desarrollo de vivienda de densidad media en los predios señalados en el párrafo anterior, sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, establece una Reserva Urbana a Largo Plazo (**RU-LP-3**) y zonificación Habitacional Densidad Baja (**H2-3**), lo que imposibilita llevar a cabo dicho desarrollo, por lo que se elabora el presente estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano el cual se somete al H. Cabildo del municipio de Colima, para su revisión y en su caso su aprobación.

La modificación se solicita en las siguientes premisas:

- En cuanto a la clasificación de Áreas, el instrumento rector establece un horizonte los tres horizontes de planeación, es decir corto, mediano y largo plazo con sus respectivos periodos, a la fecha, dicho instrumento establece como largo plazo el periodo comprendido entre los años 2012 – 2020, periodo en el que se encuentra actualmente, lo que significa que de acuerdo a las proyecciones del PDU, el desarrollo de estas áreas es posible.
- Existe factibilidad de conexión a la red general de agua potable.
- Existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario.
- Existe factibilidad de conexión a la red de electrificación.
- La ubicación del predio posibilita su desarrollo dado que se encuentra frente a un área urbanizada y en proceso de ocupación, lo que significa ir saturando los espacios establecidos como reserva urbana en el Programa de Desarrollo Urbano.
- El predio cuenta con accesibilidad inmediata.
- Se pretende saturar un predio que actualmente no es ocupado y que, por el contrario, al tener infraestructura, ésta es subutilizada.

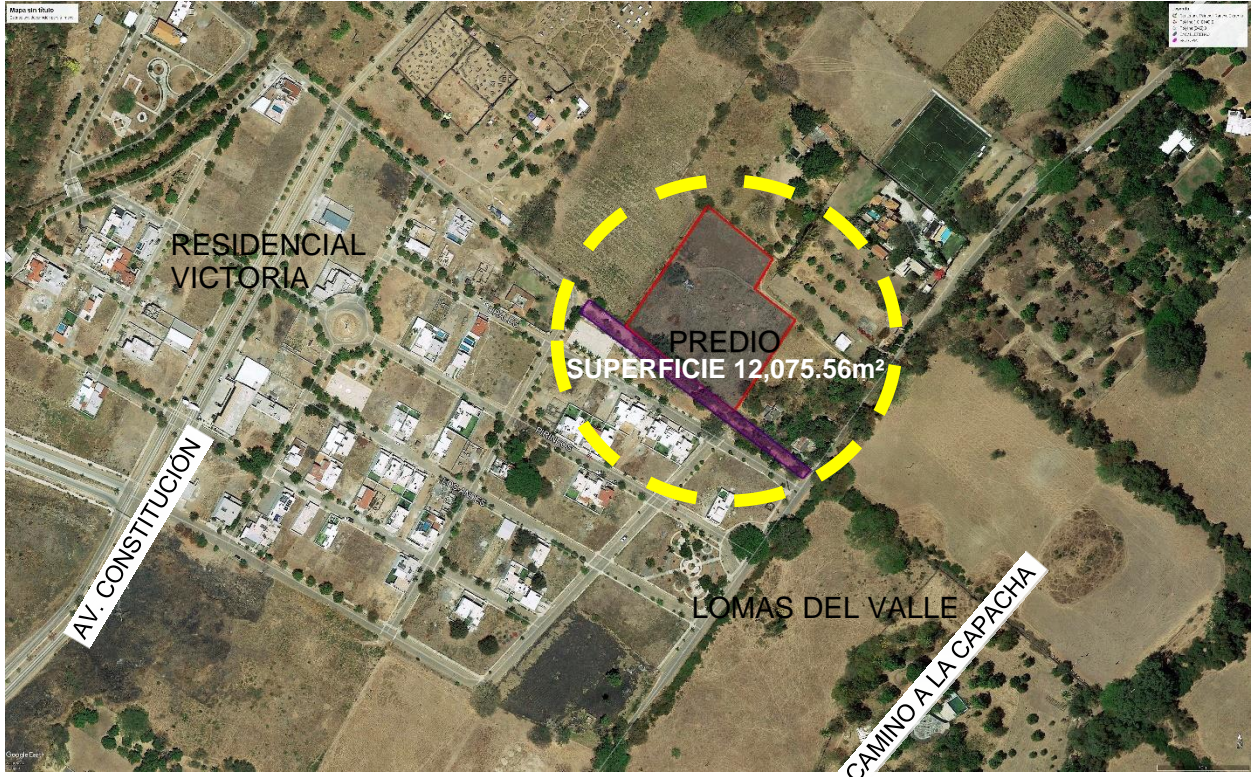
MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 Y RESTO DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “POTRERO RANCHO NUEVO” DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

## 2.- DIAGNÓSTICO

### Localización

Los predios se encuentran ubicados en el norte de la ciudad de Colima, colindando al sur con el fraccionamiento “Lomas del Valle”.

### Imagen no.1.- Localización



### Infraestructura y Servicios:

**Agua Potable y Drenaje Sanitario.** Los dos predios cuentan con la factibilidad de conexión a las infraestructuras hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hacen constar los oficios número **02-CI-375/18** y **02-CI-391/18** ambos de fecha del 13 de julio del 2018 y en los cual se menciona que para el agua potable y drenaje sanitario se deberá entroncar a las redes municipales del fraccionamiento “Lomas del Valle”, ubicado al sur del predio, sobre la calle Urales.

**Energía Eléctrica.** Los predios cuentan con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar los oficios número **DPC-048/2018** y **DPC-049/2018** de fecha del 28 de mayo de 2018.

MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN  
DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “POTRERO RANCHO NUEVO”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

---

**Accesibilidad.** El predio tiene accesibilidad a través de la Av. Constitución de manera indirecta a través de la calle Monte Victoria, y de manera directa a través de la calle Montes Urales y el Camino a La Capacha, parcialmente consolidado, estas dos vías conectan directamente con calles locales del fraccionamiento “**Lomas del Valle**”, que colinda al sur con el área de estudio.



Acceso por la Av. Constitución



Acceso por la calle Monte Victoria.



Acceso por la calle Montes Urales en el cruce con Camino a La Capacha

## **2.2.- Clasificación de Áreas**

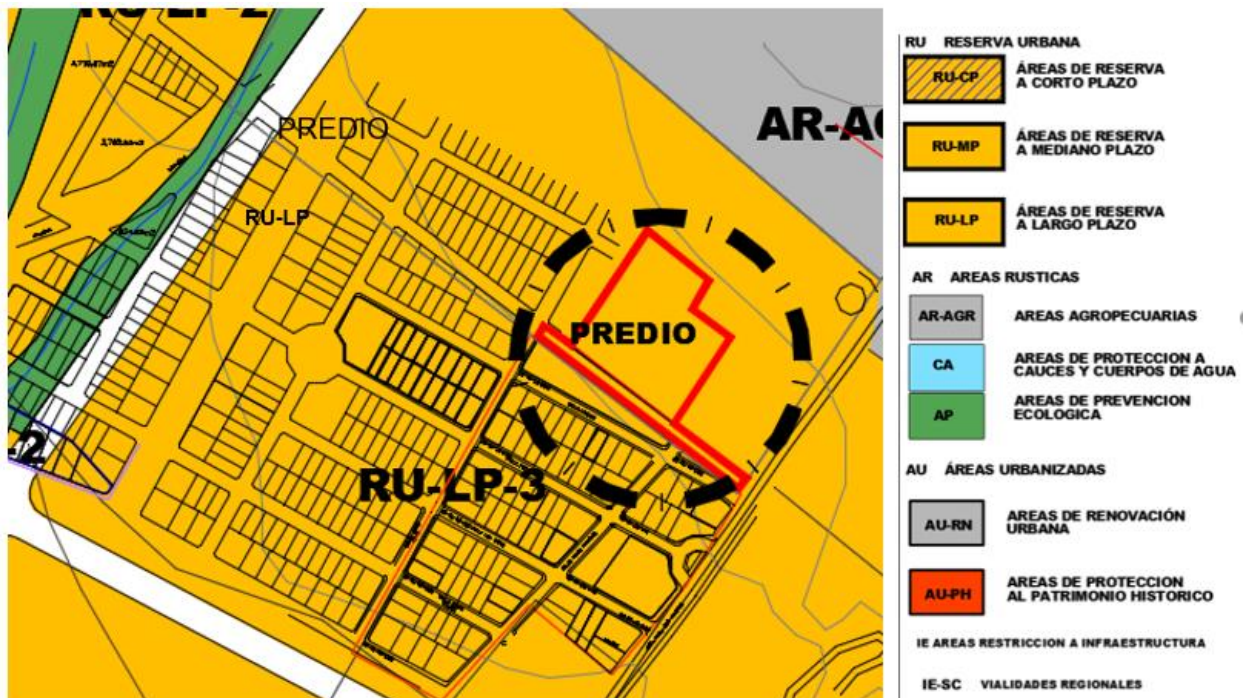
El predio se encuentra, de Acuerdo a la Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima en una Reserva Urbana a Largo Plazo (**RU-LP-3**), que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima en el Artículo 16 establece lo siguiente referente a las áreas urbanizadas.

**Áreas de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave **RU** y el número que las especifica.

MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 Y RESTO DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “POTRERO RANCHO NUEVO” DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

### Áreas de reserva urbana a largo plazo:

Las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que son potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato, que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la sub-clave LP.



### 2.2.- Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima ubica al predio dentro de una zona de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (**H2-3**).

El artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define las acciones a promover en este tipo de zonas:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la

**MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN  
DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “POTRERO RANCHO NUEVO”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA**

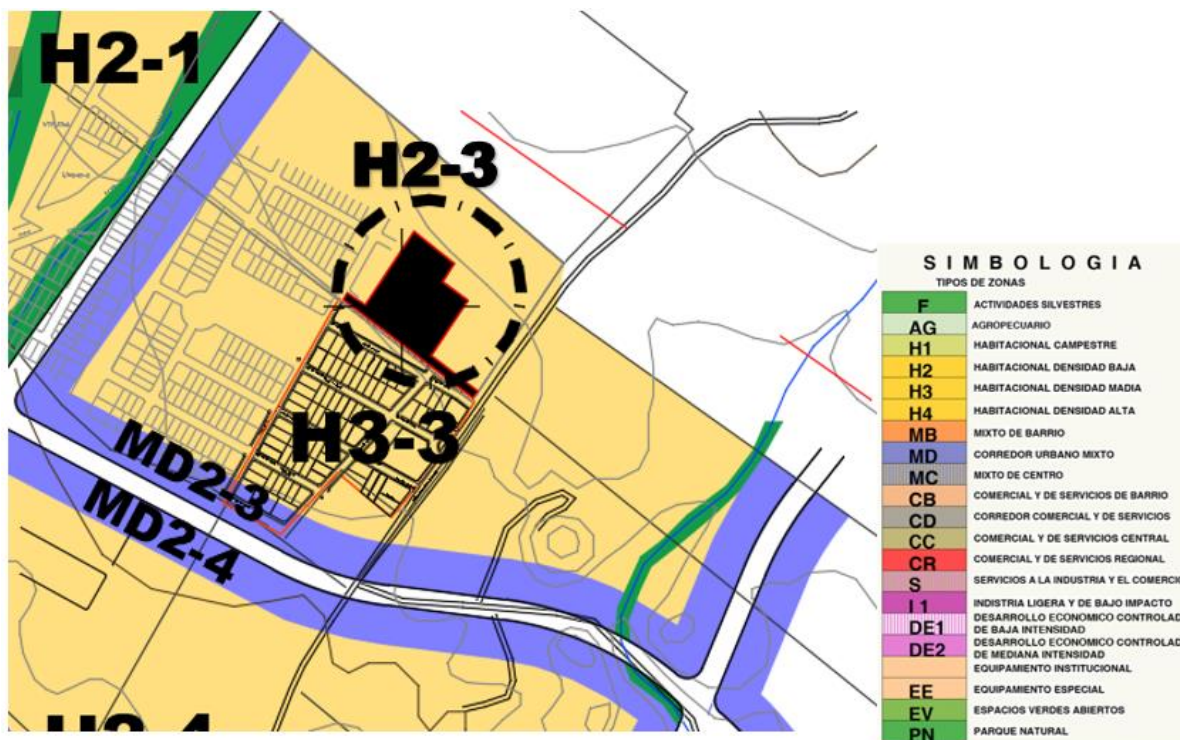
privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;

III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;

IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;

V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.



Por su parte el artículo 51 establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas habitacionales densidad baja.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “**POTRERO RANCHO NUEVO**”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJ. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS

**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.

**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.

### 2.3.- Jerarquía vial

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, en el predio no se les establece alguna jerarquía en el PDU, por lo que, dada sus características geométricas existentes se asume que son calles locales.

## 3.- ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA

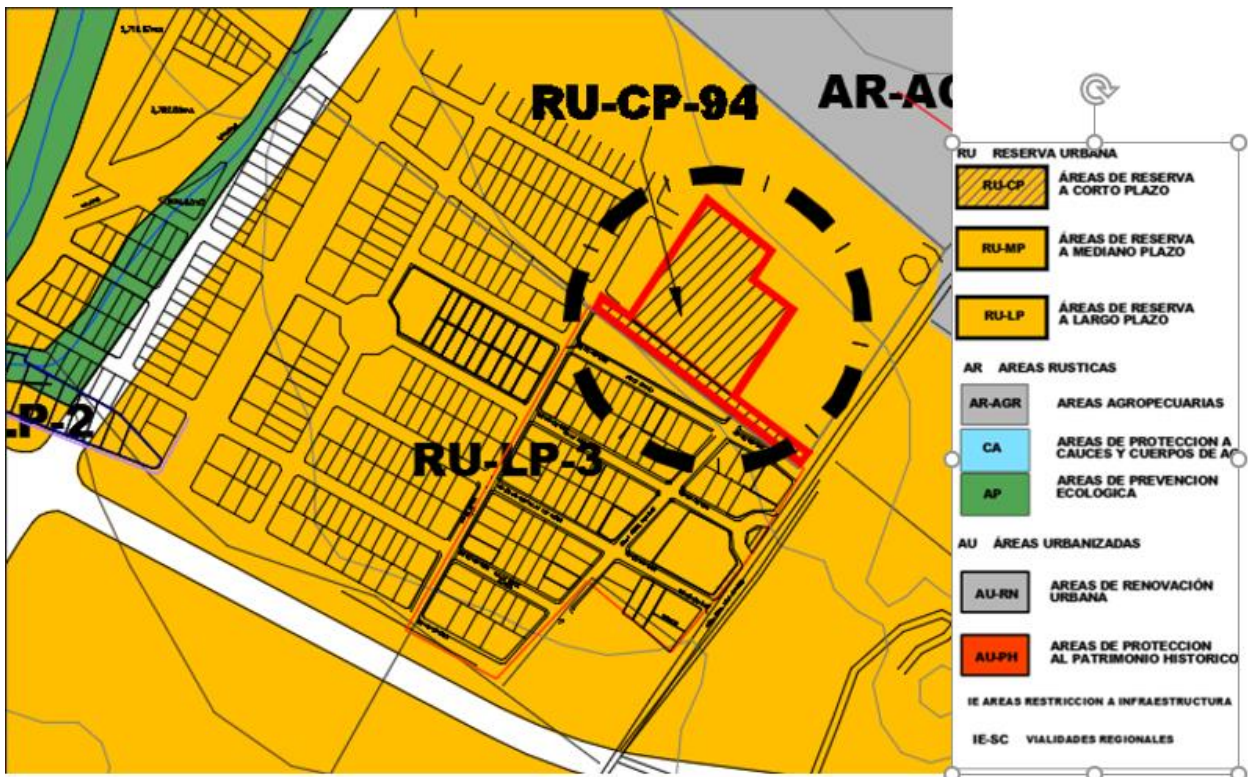
### 3.1.- MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA URBANA

#### CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Por lo anterior, la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Colima, cambia de Área de Reserva Urbano a Ocuparse a Largo Plazo (RU-LP-3) a Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo (RU-CP-94)**, para quedar de la siguiente manera:



MODIFICACIÓN A LA RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 32 Z-1 P1/3 Y RESTO DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “POTRERO RANCHO NUEVO” DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA



### SITUACIÓN PUBLICADA

**RU-LP-3:** Área de Reserva Urbana a Largo Plazo con una superficie de 37.37 hectáreas. Delimitada al norte por el área rústica AR-AGR-5; al oriente por la vialidad de proyecto VP-4; al sur, por la vialidad de proyecto VP-2 y al poniente por la vialidad de proyecto VP-3.

### ÁREAS QUE SE MODIFICAN

**RU-LP-3:** Área de Reserva Urbana a Largo Plazo con una superficie de 36.16 hectáreas. Delimitada al norte por el área rústica AR-AGR-5; al oriente por la vialidad de proyecto VP-4; al sur, por la vialidad de proyecto VP-2 y al poniente por la vialidad de proyecto VP-3.

**RU-CP-94:** Área de Reserva Urbana a Corto Plazo con una superficie de **1.21HAS**. Delimitada al norte por el área rústica, al sur por el fraccionamiento “Lomas del Valle”, al este con el resto de la parcela y al oriente con Fraccionamiento “Residencial Victoria”.

### 3.1.2- MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN

Se modifica la zona de habitacional densidad baja **H2-3**, referente a los dos predios propiedad del señor SR. SALVADOR LLERENAS MONTES DE OCA, en su carácter de apoderado especial de los copropietarios de la parcela 32 Z-1 P1/3, así como de la empresa

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “**POTRERO RANCHO NUEVO**”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

denominada GRUPO AMEROD S.A. DE C.V., a Habitacional de Densidad Media **H3-62**.

**Artículo 50.** La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de éstas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Dado que, en el documento publicado de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, no se hace la descripción de la zona que corresponde al predio en cuestión, solo se asignara un número identificador consecutivo a las nuevas zonas creadas.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de densidad Media en sus modalidades de unifamiliar y plurifamiliar**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO “**POTRERO RANCHO NUEVO**”  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA <b>H3-H</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA <b>H3-V</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

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 están son las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, las cuales se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIEN TO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
<b>H3-U</b>	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
<b>H3-H</b>	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
<b>H3-V</b>	480	16	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado  
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.

#### **ZONIFICACIÓN ACTUAL**

**H2-3.** Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-LP-3**, con una superficie aproximada de 28.47 ha.

**ZONIFICACIÓN MODIFICADA (zona creada)**

**H2-3.** Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área de reserva urbana **RU-LP-3**, con una superficie aproximada de **27.26** ha.

**H3-62.** Zona habitacional de densidad media. Corresponde al área de reserva urbana a corto plazo **RU-CP-94**. Con una superficie aproximada de **1.21 has.**

No se modifica la estructura urbana establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de Colima.

#### **4.- CONCLUSIONES**

Al analizar las condiciones actuales del predio urbano que motivó el presente estudio, se concluye que ésta no estima ningún problema legal y técnico a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible el cambio del horizonte de ocupación del Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Largo Plazo (**RU-LP-3**) a Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo (**RU-CP-94**); así como la modificación de la Zona Habitacional Densidad Baja (**H2-3**) a zonificación de Habitacional Densidad Media (**H3-62**).

Por otro lado, el presente Estudio, asegura la integridad del 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.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente la elaboración del Programa Parcial de urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

MODIFICACIÓN A LA **RESERVA URBANA Y ZONIFICACIÓN**  
DE UNA FRACCIÓN DE LA **PARCELA 32 Z-1 P1/3** Y RESTO DE LA FRACCIÓN  
DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO COMO **“POTRERO RANCHO NUEVO”**  
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE COLIMA

---

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 República.