

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PARA LA CIUDAD DE COLIMA, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DE LOS LOTES 003 AL 018 DE LA MANZANA 023 DEL FRACCIONAMIENTO “JARDINES VISTA HERMOSA”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.353/2020, de fecha 11 de diciembre de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 14 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, respecto a la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, ubicado en el municipio de Colima, en el Estado del mismo nombre, promovido por los CC. Rosa Evelia Sánchez de Moran, Leoncio Alfonso y Luis Manuel ambos de apellidos Moran Sánchez.

SEGUNDO.- Que el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, Colima", fue aprobado por el H. Cabildo de este municipio, el 12 de octubre de 2000, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en el Suplemento 1, de la edición núm. 52, de fecha 16 de diciembre del mismo año.

TERCERO.- Que en Sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 28 de octubre de 2020, se aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, respecto a la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, ubicado en el municipio de Colima, en el Estado del mismo nombre, según se advierte de las certificaciones expedidas por la Secretaría del citado Ayuntamiento el día de su fecha, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, respecto a la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, ubicado en el municipio de Colima, en el Estado del mismo nombre, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, respecto a la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, ubicado en el municipio de Colima, en el Estado del mismo nombre, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, respecto a la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, ubicado en el municipio de Colima, en el Estado del mismo nombre, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 28 de octubre de 2020.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima".

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 15 de diciembre del 2020.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
RUBÉN PÉREZ ANGUIANO**

Firma

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO**

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO

Firma

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PARA LA CIUDAD DE COLIMA, RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN DE LOS LOTES 003 AL 018 DE LA MANZANA 023 DEL FRACCIONAMIENTO "JARDINES VISTA HERMOSA"

UBICACIÓN

Al norte de la ciudad de Colima, Colima

PROMOTOR

Rosa Evelia Sánchez de Morán

Leoncio Alfonso y Luis Manuel ambos de apellidos Morán Sánchez

1.- INTRODUCCIÓN

Los predios de la **manzana 023** objeto de la presente modificación, se localizan al norte de la ciudad de Colima y surgen del fraccionamiento "Jardines Vista Hermosa", mismo que fue aprobado en 1996, bajo el amparo de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima vigente en ese momento, en donde se consignaron con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U).

Posteriormente, estos predios de propiedad privada se utilizaron como cancha deportiva de propiedad particular, por lo que, la zonificación de los predios establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 16 de diciembre del 2000", los identificó como **Equipamiento Institucional (EI) para Canchas Deportivas**. Ulteriormente y a más de 19 años hasta la actualidad, los predios han tenido un aprovechamiento de Salones de fiestas infantiles.

Asimismo, los predios referidos, de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano mencionado, se localizan sobre una franja de Corredor comercial y de Servicios (CD) y colinda con una zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), es decir, se encuentra inmerso en una zona de la ciudad, eminentemente comercial y de servicios, situación física que le ha permitido al giro de salones de fiestas infantiles, integrarse de manera natural a la inercia comercial de su zona de emplazamiento.

Aunado a lo anterior, la dinámica vehicular de las vialidades locales que la circundan, la Vialidad Principal denominada Av. Felipe Sevilla del Río, localizada al sur de la manzana y la Vialidad Principal denominada Av. Ignacio Sandoval, localizada al oriente de la manzana, favorecen la correcta operación del giro existente en los predios, motivado en ello y en la inteligencia de regularizar la integración a la dinámica comercial actual, dentro de los parámetros normativos, lineamientos y especificaciones que establece la legislación urbana vigente, es que se pretende llevar a cabo la presente **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población para la ciudad de Colima, referente a la zonificación de**

los predios 003 al 018 de la manzana 023, del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa, en virtud de fusionar los 16 lotes identificados con las claves catastrales 02-01-06-023-003-000, 02-01-06-023-004-000, 02-01-06-023-005-000, 02-01-06-023-006-000, 02-01-06-023-007-000, 02-01-06-023-008-000, 02-01-06-023-009-000, 02-01-06-023-010-000, 02-01-06-023-011-000, 02-01-06-023-012-000, 02-01-06-023-013-000, 02-01-06-023-014-000, 02-01-06-023-015-000, 02-01-06-023-016-000, 02-01-06-023-017-000, 02-01-06-023-018-000, para generar un lote con clave catastral **02-01-06-023-003-000**, con superficie total de **5,715.46m²** con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2).

2.- ANTECEDENTES

Los predios objeto de la presente modificación pertenecen al fraccionamiento Jardines Vista Hermosa como predios de propiedad privada con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U); posteriormente, por las actividades que se realizaban en los predios (actividades deportivas privadas), el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 16 de diciembre del 2000, lo consignó como Equipamiento Institucional (EI), en el rubro de Deportes, como Cancha Deportiva.

No obstante, lo anterior, es del interés de los propietarios, regularizar la situación del uso del suelo de los 16 predios que forman parte de la presente modificación, para consignarlos como Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) y posteriormente, fusionarlos, para generar un solo lote, en virtud de guardar congruencia con el uso físico que actualmente tienen los predios en comento.

Los predios que integran la presente modificación fueron adquiridos por compra que hiciera Leoncio Morán Moreno a la empresa mercantil denominada "Inmobiliaria Jardines Vista Hermosa", mediante las escrituras que se desglosan de la manera siguiente:

1. La propiedad de los lotes **003 y 004** de la manzana 023, ambos con superficies de **341.40m²** cada uno, se comprueba mediante Escritura Pública número 2,747 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, expedida ante la fe del Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria Pública número 9 de esta Demarcación y de cuyo testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017533, 017534 y 017535.
2. La propiedad de los lotes **005, 006 y 007** de la manzana 023, los tres con superficies de **341.40m²** cada uno, se comprueba mediante Escritura Pública número 2,752 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, expedida ante la fe del Lic. Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria Pública número 9 de esta Demarcación y de cuyo testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017533, 017534 y 017535.
3. La propiedad de los lotes **008, 009 y 010** de la manzana 023, con superficies de **341.40m², 341.40m² y 478.24m²** respectivamente, se comprueba mediante la Escritura Pública número 2,750 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, ante la fe del Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria Pública número 9 de esta Demarcación y de cuyo primer testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017542, 017543 y 017544.
4. La propiedad de los lotes **011, 012 y 013** de la manzana 023, con superficies de **477.92m², 340.30m² y 339.70m²** respectivamente, se comprueba mediante la Escritura Pública número 2,751 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, ante la fe del Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria Pública número 9 de esta Demarcación y de cuyo primer testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017530, 017531 y 017532.
5. La propiedad de los lotes **014, 015 y 016** de la manzana 023, con superficies de **339.10m², 338.50m² y 337.90m²** respectivamente, se comprueba mediante la Escritura Pública número 2,749 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, ante la fe del Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria número 9 de esta Demarcación y de cuyo primer testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017539, 017540 y 017541.
6. La propiedad de los lotes **017 y 018** de la manzana 023, con superficies de **337.30m² y 336.70m²** respectivamente, se comprueba mediante la Escritura Pública número 2,748 otorgada en esta ciudad de Colima, Colima el 22 de diciembre de 1982, ante la fe del Licenciado Mario de la Madrid de la Torre, Titular de la Notaria número 9 de esta Demarcación y de cuyo primer testimonio se tomó razón en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Colima, Colima bajo los folios reales números 017528 y 017529.

De acuerdo con las referidas Escrituras Públicas antes descritas, las medidas, linderos y colindancias de los predios en comento, son los siguientes:

1. 02-01-06-023-003-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 018;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 002; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 004.

2. 02-01-06-023-004-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 017;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 003; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 005.

3. 02-01-06-023-005-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 016;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 004; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 006.

4. 02-01-06-023-006-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 015;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 005; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 007.

5. 02-01-06-023-007-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 014;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 006; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 008.

6. 02-01-06-023-008-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 013;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 007; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 009.

7. 02-01-06-023-009-000

Al Norte: en 10.00mts., con el lote número 012;
Al Sur: en 10.00mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 002; y
Al Poniente: en 34.14mts., con el lote número 004.

8. 02-01-06-023-010-000

Al Norte: en 14.06mts., con el lote número 011;
Al Sur: en 12.26mts., con la calle Agustín Santacruz;
Al Oriente: en 34.14mts., con el lote número 009; y
Al Poniente: en 32.37mts., con la calle General Núñez.

9. 02-01-06-023-011-000

Al Norte: en 12.25mts., con la calle Alfonso Reyes;
Al Sur: en 14.06mts., con el lote 010;
Al Oriente: en 34.06mts., con el lote número 012; y
Al Poniente: en 32.45mts., con la calle General Núñez.

10. 02-01-06-023-012-000

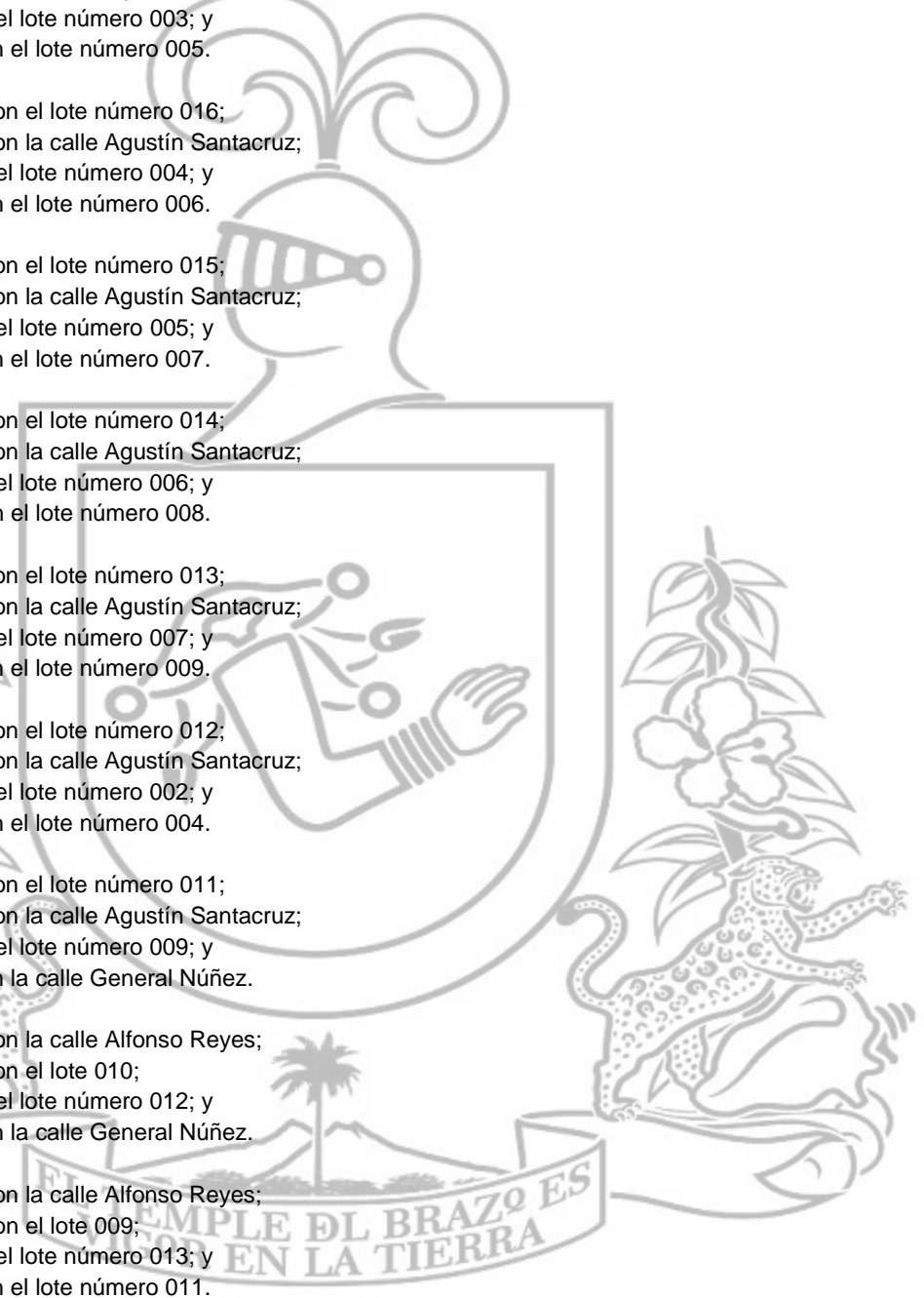
Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;
Al Sur: en 10.00mts., con el lote 009;
Al Oriente: en 34.00mts., con el lote número 013; y
Al Poniente: en 34.06mts., con el lote número 011.

11. 02-01-06-023-013-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;
Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 008;
Al Oriente: en 33.94mts., con el lote número 014; y
Al Poniente: en 34.00mts., con el lote número 012.

12. 02-01-06-023-014-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;
Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 007;
Al Oriente: en 33.88mts., con el lote número 015; y



Al Poniente: en 33.94mts., con el lote número 013.

13. 02-01-06-023-015-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;

Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 006;

Al Oriente: en 33.82mts., con el lote número 016; y

Al Poniente: en 33.88mts., con el lote número 014.

14. 02-01-06-023-016-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;

Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 005;

Al Oriente: en 33.76mts., con el lote número 017; y

Al Poniente: en 33.82mts., con el lote número 015.

15. 02-01-06-023-017-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;

Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 004;

Al Oriente: en 33.70mts., con el lote número 018; y

Al Poniente: en 33.76mts., con el lote número 016.

16. 02-01-06-023-018-000

Al Norte: en 10.00mts., con la calle Alfonso Reyes;

Al Sur: en 10.00mts., con el lote número 003;

Al Oriente: en 33.64mts., con el lote número 001; y

Al Poniente: en 33.70mts., con el lote número 017.

Finalmente, derivado del Juicio Sucesorio a bienes del señor Leoncio Morán Moreno, denunciado por su cónyuge supérstite, la señora Rosa Evelia Sánchez Avalos viuda de Morán, y por sus hijos Leoncio Alfonso y Luis Manuel de apellidos Morán Sánchez, lo que obra en el Expediente 300/2003 de fecha 24 de agosto del 2004, se define como Albacea definitiva a la señora Rosa Evelia Sánchez Avalos viuda de Morán y a los señores Leoncio Alfonso y Luis Manuel ambos de apellidos Morán Sánchez, como únicos y universales herederos, junto con la suscrita Rosa Evelia Sánchez Avalos viuda de Morán, en la sucesión, documento en el que manifiestan su total conformidad con las operaciones de inventario y avalúo de los bienes que conformaron el caudal hereditario del “cujus” del que forman parte los predios objeto de la presente modificación.

3.- FUNDAMENTO JURÍDICO

Con fundamento en la fracción I del artículo 76 y fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que los ciudadanos del Estado pueden solicitar la modificación de los Programas de desarrollo urbano ante la autoridad correspondiente, cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen; artículos 72 fracción I, 127 y 196 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, donde se establece que las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal o un barrio, como es el caso que nos atañe, pueden generar un centro vecinal o centro de barrio, que integre áreas comerciales al fraccionamiento; y que la conjunción del sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana de un centro de población, permiten establecer los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y tipo de la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de corredores de usos mixtos; y que el sistema vial primario debe estructurar los espacios en la totalidad del área urbana, formando parte de la zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo, esto, en función del establecimiento de la clasificación de usos del suelo, basada en la localización de las zonas generadoras de viajes, en la continuidad y localización del movimiento de tránsito de paso y en las necesidades de acceso a los límites de las propiedades colindantes, como son las condiciones existentes actuales de las vialidades principales denominadas Av. Ignacio Sandoval en el eje norte-sur y la Av. Felipe Sevilla del Río, en el eje oriente-poniente.

Por lo anterior, el C. C.P. Leoncio Alfonso Morán Sánchez, en representación de los C.C. Rosa Evelia Sánchez Avalos viuda de Morán y Luis Manuel Morán Sánchez solicita al H. Ayuntamiento de Colima, la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población para la ciudad de Colima, referente a la zonificación de los predios 003 al 018 de la manzana 023, del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa**, con el propósito de zonificar los lotes que integran dicha manzana como **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**, para posteriormente fusionarlos, en virtud de generar un predio con clave catastral 02-01-06-023-003-000, con superficie de 5,715.46m², como Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), que es un uso del suelo congruente a la dinámica actual de su emplazamiento, en virtud de lograr una mejor integración a la zona comercial existente.

4.- ANÁLISIS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PARA LA CIUDAD DE COLIMA.

Clasificación de Áreas

La clasificación de áreas de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Colima ubica a los predios en un área, denominada **Área Urbanizada (AU-6)**, definida como *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, están en proceso de acordarla.*

El **área Urbanizada (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; con una superficie de 52.34 has.

Zonificación

En la estrategia de Zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, se consigna con el destino de Equipamiento Institucional (EI) en el rubro de Deporte como Canchas Deportivas.

No obstante, lo anterior, la manzana 023 a la que pertenecen los predios, se localiza sobre dos corredores comerciales. En la cabecera de manzana oriente, de norte a sur, se consignó un Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD-2**); en el resto de la manzana se consignó un Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Media (**CD-2**).

Estructura Urbana

En la estrategia de Estructura Urbana, establecida en el Programa de Desarrollo de Centro de Población de Colima, se determinaron calles locales (**CL**) hacia el norte, sur y poniente de la manzana, denominadas Alfonso Reyes, Agustín Santacruz y General Silverio Núñez, respectivamente; y una vialidad principal (**VP**), hacia el oriente de la manzana, denominada Av. Ignacio Sandoval; vialidad que conjuntamente con las vías de acceso controlado, sirve como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Esta vía permite también enlazar las vialidades locales de la zona, con las vialidades urbanas primarias, para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las arterias colectoras y calles de distribución y locales.

5.- ESTRATEGIA NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Se conserva la clasificación de áreas de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano para la ciudad de Colima como **Área Urbanizada (AU-6)**, definida como *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, están en proceso de acordarla.*

El **área Urbanizada (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; con una superficie de 52.34 has.

DE LA ZONIFICACIÓN

Se modifica la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano para la ciudad de Colima referente al destino de **Equipamiento Institucional (EI)**, para quedar de la manera siguiente:

ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA:

Equipamiento Institucional (EI) para Canchas Deportivas. - Corresponde al área urbanizada (AU-6), que comprende 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; con una superficie de 52.34 has.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA:

MD-2.- Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2). - Corresponde al área urbanizada (AU-6), que comprende 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; con una superficie de 52.34 has.

De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, se presentan las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y

definen para este caso, la compatibilidad de los usos habitacionales; así como los criterios de ingeniería urbana, con los cuales se llevará a cabo el aprovechamiento urbano de los predios objeto de la presente modificación, mismos que se fusionaran para generar un solo lote con superficie de **5,715.46m²**.

a. Criterios de Zonificación

En la presente modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, la zonificación de los lotes 003 al 018 de la manzana 023 del fraccionamiento “Jardines de Vista Hermosa” se pretende homologar el uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), de la zona de su ubicación, por lo que de conformidad al artículo 68 del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en esta zona son los siguientes:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
MD-2 Corredor Urbano Mixto Intensidad Media	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	Comercios y servicios especializados
	Compatible	Centros de diversión
	Compatible	Centros comerciales
	Compatible	Comercios y servicios 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	

Asimismo, tal como lo establece el artículo 26, 27 y 28 del Reglamento citado, para lograr los objetivos y propósitos de la zonificación, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo con la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Por lo tanto, en cada una de las zonas enunciadas, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos descritos, bajo las categorías asignadas, en los términos siguientes:

- Uso o destino predominante, los que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- Uso o destino compatible, en los que se desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- Uso o destino condicionado: en los que se desarrollan 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.

Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

b. Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de las zonas

Los presentes lineamientos tienen por objeto establecer las densidades indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial; las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona que implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores; el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, para lo cual, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica; lo relativo a la superficie máxima construida que se permitirá, debiendo aplicar el coeficiente de utilización del suelo, pudiendo realizar una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o ultimo nivel; y las colindancias posteriores, a las que deberá apegarse la edificación, las cuales se sujetará a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

Por lo anterior y de conformidad a los artículos 68 y 71 del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, las Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), deberán dar cumplimiento a lo siguiente:

Zona	Sup. Mínima en m ²	Frente mínimo en mts.	C.O.S.	C.U.S.	Altura máxima	Cajones de estacionamiento	RF	% área jardinada	RL	RP	Modo de edificación
MD-2	250.00	15.00	0.7	2.1	R	Según Cuadro 7 del RZEC	5.00	30	SPZ	3.00	Variable

Nomenclatura

R: La que resulte de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.	RP: Restricción posterior en metros lineales
RF: Restricción frontal en metros lineales	SPZ: Según particularidades de la zona
RL: Restricción lateral en metros lineales	N.A.: No Aplica

6.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La modificación descrita, tiene injerencia sobre la zonificación de los predios identificados con las claves catastrales 02-01-06-023-003-000, 02-01-06-023-004-000, 02-01-06-023-005-000, 02-01-06-023-006-000, 02-01-06-023-007-000, 02-01-06-023-008-000, 02-01-06-023-009-000, 02-01-06-023-010-000, 02-01-06-023-011-000, 02-01-06-023-012-000, 02-01-06-023-013-000, 02-01-06-023-014-000, 02-01-06-023-015-000, 02-01-06-023-016-000, 02-01-06-023-017-000, 02-01-06-023-018-000; de Equipamiento Institucional (EI) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2), para posteriormente fusionar los lotes y generar un lote con clave catastral **02-01-06-023-003-000**, con superficie de **5,715.46m²**, con uso de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**.

MANZANA	SITUACIÓN ACTUAL				SITUACIÓN PROPUESTA		
	NO. DE LOTE	SUP. EN M ²	USO/DESTINO		NO. DE LOTE	SUP. EN M ²	USO
			Según fraccionamiento Jardines Vista Hermosa aprobado con Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima	Según PDU publicado el 16 de diciembre del 2000			
23	3	341.40	H2-U	EI	3	5,715.46	MD-2
	4	341.40	H2-U	EI			
	5	341.40	H2-U	EI			
	6	341.40	H2-U	EI			
	7	341.40	H2-U	EI			
	8	341.40	H2-U	EI			
	9	341.40	H2-U	EI			
	10	478.24	H2-U	EI			
	11	477.92	H2-U	EI			
	12	340.3	H2-U	EI			
	13	339.7	H2-U	EI			
	14	339.1	H2-U	EI			
	15	338.5	H2-U	EI			
	16	337.9	H2-U	EI			
	17	337.3	H2-U	EI			
	18	336.7	H2-U	EI			

TOTAL	16	5,715.46	H2-U	EI	1	5,715.46	MD-2
-------	----	----------	------	----	---	----------	------

7.- DEL ÁREA DE CESIÓN

De conformidad al artículo 139 fracción IV del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, el área de cesión que deben garantizar las zonas **Habitacionales de Densidad Baja** unifamiliares o Plurifamiliares (H2-U, H2-H o H2-V), es del **20% de la superficie vendible**; la fracción VI establece que las zonas de uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **MD-2**, deberán ceder el **20% de la superficie vendible**.

Debido a que, tanto la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja **H2-U** que le dio origen a los predios objeto de la modificación, como la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **MD-2** propuesta, otorgan el mismo porcentaje de área de cesión para destinos (20%), el cálculo de área de cesión para destinos, no se modifica. Lo anterior se muestra en la tabla siguiente:

COMPARATIVA DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS									
USO/DESTINO	SITUACIÓN ACTUAL				USO/DESTINO	SITUACIÓN PROPUESTA			
	NO. LOTES	SUP. M ²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIA	A CEDER		NO. LOTES	SUP. M ²	% DE CESIÓN REGLAMENTARIA	A CEDER
H2-U	16	5,715.46	20%	1,143.09	MD-2	1	5,715.46	20%	1,143.09

Debido a que el área de cesión que generaron los predios objeto de la presente modificación fue debidamente entregada al municipio al momento de la Incorporación municipal del fraccionamiento Jardines Vista Hermosa que les dio origen, y que la presente propuesta no genera un incremento de la misma, se confirma el estricto cumplimiento a los preceptos normativos al respecto.

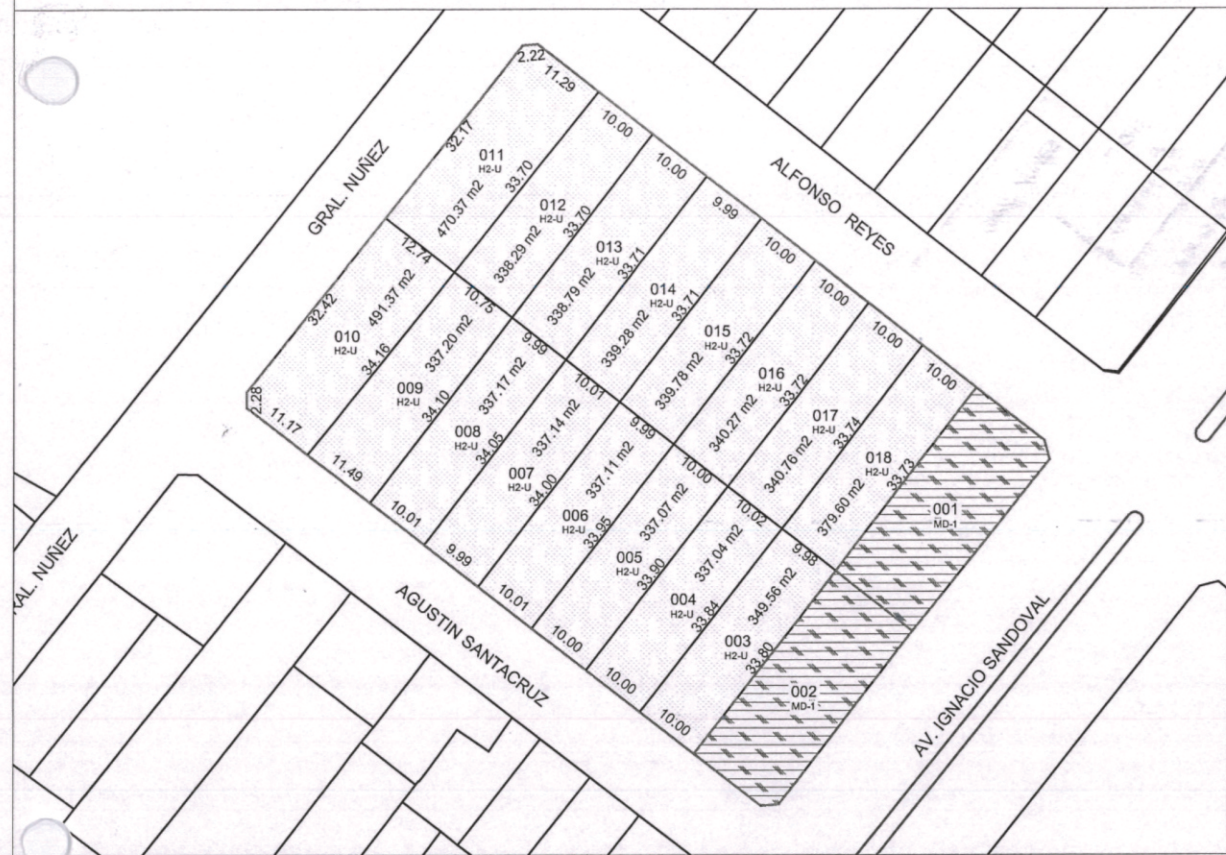
ACCIONES URBANAS

1.- Se modifica el uso del suelo de 16 predios de la manzana 023, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) (según fraccionamiento Jardines Vista Hermosa; o Equipamiento Institucional (EI) privado (según Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima) a **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**.

2.- Toda vez que la presente modificación sea debidamente aprobada y publicada, deberá llevarse a cabo la fusión de los predios con claves catastrales 02-01-06-023-**003**-000, 02-01-06-023-**004**-000, 02-01-06-023-**005**-000, 02-01-06-023-**006**-000, 02-01-06-023-**007**-000, 02-01-06-023-**008**-000, 02-01-06-023-**009**-000, 02-01-06-023-**010**-000, 02-01-06-023-**011**-000, 02-01-06-023-**012**-000, 02-01-06-023-**013**-000, 02-01-06-023-**014**-000, 02-01-06-023-**015**-000, 02-01-06-023-**016**-000, 02-01-06-023-**017**-000, 02-01-06-023-**018**-000, para generar un predio con clave catastral **02-01-06-023-003-000**, con superficie de **5,715.46m²**, con uso de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2)**.

3.- Los requerimientos de área de cesión para destinos se **conservan sin modificaciones**.

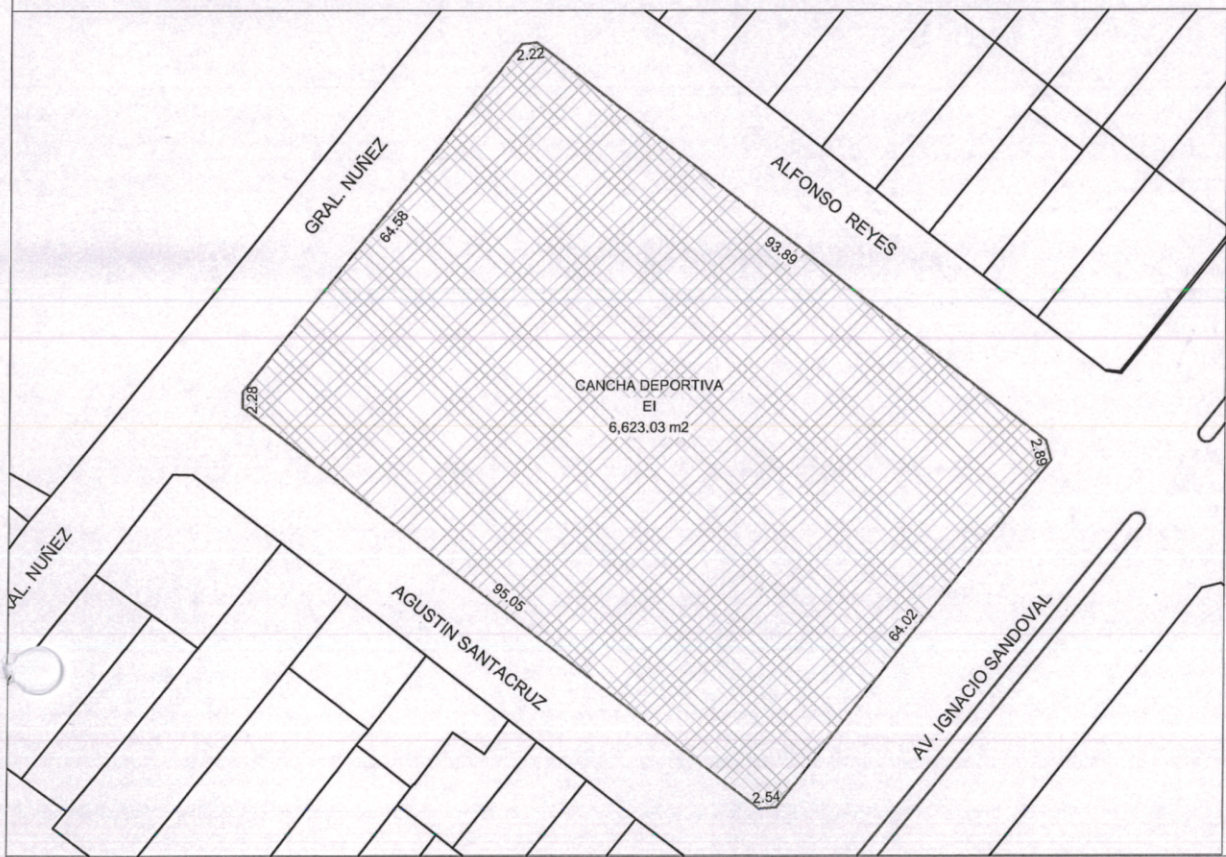
APROBADO CON LEY DE FRACCIONAMIENTOS (1996)



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

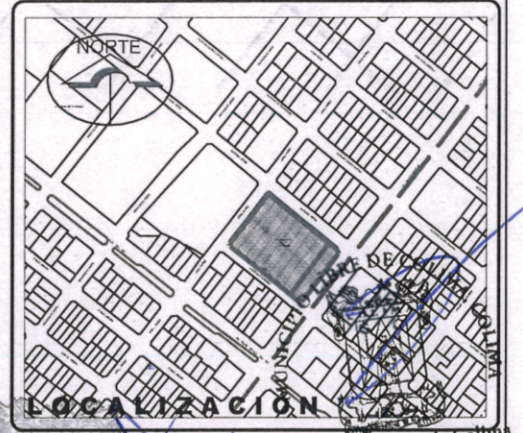


APROBADO CON PDU COLIMA (2000)



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN PARA LA CIUDAD DE COLIMA REFERENTE A LA ZONIFICACIÓN DE LOS LOTES 003 AL 018 DE LA MANZANA 023 DEL FRACCIONAMIENTO

JARDINES VISTA HERMOSA



H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

H2-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja
MD-2	Corredor Urbano Mixto Intensidad Media
EI	Equipamiento Institucional Cancha Deportiva



PROYECTOR:
C.P. LEONCIO ALFONSO MORAN SANCHEZ
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

UBICACIÓN:
AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, COL.

CONSULTOR:
M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERON MAFUD

PLANO:
LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN H2-U a MD-2

NÚMERO DE LAM:
E-1

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL., OCTUBRE DE 2020

ESCALA GRÁFICA:
ESCALA: S/E