

**ACUERDO**

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA MANZANA 381 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN TERRALTA, DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H2-U) A MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA (MB-2), UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, 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 del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 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 02.005/2021, de fecha 13 de enero de 2021, recibido el día 15 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 a la Zonificación de la manzana 381 del Programa Parcial de Urbanización Terralta, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, promovido por la C. Melba Leticia Santos Sánchez.

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización Terralta, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 01 de diciembre de 2017 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", en su edición número 07, de fecha 03 de febrero de 2018.

**TERCERO.-** Que con fecha 25 de noviembre de 2020, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó la **Modificación a la Zonificación de la manzana 381 del Programa Parcial de Urbanización Terralta, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

**CUARTO.-** Que según 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 a la Zonificación de la manzana 381 del Programa Parcial de Urbanización Terralta, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, de la 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 a la Zonificación de la manzana 381 del Programa Parcial de Urbanización Terralta, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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 a la Zonificación de la manzana 381 del Programa Parcial de Urbanización Terralta, de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el día 25 de noviembre del 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 18 de enero de 2021.

**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.

### ANTECEDENTES

En este apartado, se pretenden mencionar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

**PRIMERO:** El H. Cabildo Constitucional de Colima, Colima, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2017, aprobó el programa parcial de urbanización denominado "TERRALTA", localizado al norte de la ciudad de Colima, promovido por los CC. DR. HÉCTOR MANUEL CRUZ PEREGRINA y LIC. GABRIEL MACIAS BECERRIL, dicho acuerdo fue publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el día 3 de febrero de 2018.

**SEGUNDO:** El H. Cabildo Constitucional de Colima, Colima, autorizó la incorporación municipal de la segunda etapa del fraccionamiento "TERRALTA", la cual se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 23 de febrero de 2019.

**TERCERO:** Que en virtud de lo anterior, se realizó la escritura pública no. **19,595** de fecha 16 de abril de 2019, que contiene el **Contrato de Compra-Venta**, celebrado ante la fe del **Licenciado Adolfo Virgen Schulte**, titular de la **Notaria Pública N° 12**, de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el **Folio Real 332357-1** de fecha 6 de junio de 2019, donde la Sra. Melba Leticia Santos Sánchez a través de su apoderado legal el Sr. J. Jesús Cortes Ladino, vendieron a la Sra. Melba Leticia Santos Sánchez, el lote de terreno urbano marcado con el número **005**, de la manzana **381**, zona catastral **06**, identificado con la clave catastral no. **02-01-06-381-005-000** y la **cuenta número 90590 ante la Dirección de Catastro Municipal**, con superficie escriturada de **350.96m<sup>2</sup>**, ubicado en el fraccionamiento "TERRALTA", en la municipalidad de Colima, Colima.

**CUARTO:** Que la **Sra. Melba Leticia Santos Sánchez**, propietaria del inmueble referido, pretende dada la ubicación de este con frente a dos vialidades, realizar la edificación en condominio de dos viviendas.

**QUINTO:** No obstante que es compatible el establecimiento de viviendas en los lotes del fraccionamiento, estos están zonificados como Habitacionales Unifamiliares de Densidad Baja, por lo anterior, resulta indispensable el cambio de densidad y modalidad del predio de estudio, para promoverlo como lote Mixto de Barrio de Intensidad Media en donde es predominante la vivienda plurifamiliar y de esta manera crear un marco legal y de planeación adecuado para la obtención de las autorizaciones para la edificación de dos unidades de vivienda que se pretenden, en la inteligencia de que las casas habitación a construir, garantizaran frentes independientes de 12.00mts. por la calle Tierra Nueva y 12.09 mts. por la calle Av. Los Olivos.

En síntesis, el presente documento pretende la modificación del lote identificado catastralmente con la clave **02-01-06-381-005-000** con superficie de **350.96m<sup>2</sup>** y uso actual H2-U, a un lote con uso Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2, para la edificación de dos unidades de vivienda en condominio.

### DIAGNÓSTICO

El predio en donde se desarrolló en fraccionamiento "Terralta", se encuentra ubicado al norte de la reserva urbana territorial de la ciudad de Colima, Colima, colindando en la parte norte con la vialidad de acceso controlado denominado Paseo de la Madrid H., en las proximidades con las colonias Hacienda Real, La Cantera, Real Vista Hermosa III, Hacienda El Volantín, Residencial Los Olivos, Colinas de Santa Fe, Santa María, Valle Dorado, etc., así como frente al centro comercial Zentralia y la tienda de autoservicios Home Depot.

Como se mencionó previamente, el predio motivo del presente estudio, se ubica en el fraccionamiento denominado "Terralta", y área de aplicación lo constituye específicamente el siguiente predio. Lote clave catastral **02-01-06-381-005-000**, con uso **H2-U** y superficie escriturada de **350.96m<sup>2</sup>**:

**AL NORTE:** En 12.09mts., con la calle denominada Av. Los Olivos;

**AL SUR:** En 12.00mts., con la calle Tierra Nueva;

**AL ESTE:** En 29.75mts., con el lote 4; y

**AL OESTE:** En 28.40mts., con el lote 6.

### Infraestructura y Servicios.

Por tratarse de un predio urbano, el área de aplicación dispone de las obras de urbanización como red de agua potable, red de drenaje sanitario, red eléctrica, red de alumbrado público, banquetas y vialidades que garantizan una integración adecuada al contexto urbano y los servicios de las redes municipales.

Adicionalmente a las tomas de los servicios existentes, el predio dispone de la factibilidad de servicios de la Comisión intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los municipios de Colima y Villa de Álvarez, signada por el Director General de la dependencia el Profr. Nicolas Contreras Cortes, mediante N° de Oficio 02-CI-DG-320/2020 de fecha 11 de Junio de 2020. Así mismo, se dispone de la factibilidad por parte de la Comisión Federal de Electricidad, N° DPC-050-2020 de fecha 24 de junio de 2020, avalada por el Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la CFE-Zona Colima el Ing. Edgar Rodríguez Vaca.

### Accesibilidad y jerarquía vial.

El área de aplicación del presente estudio, no tiene problemas de accesibilidad, debido a que tiene conexión garantizada a través de vialidades de distintas jerarquías con pavimentación adecuada para favorecer el tránsito de la zona. Una alternativa de acceso es sin duda la Vialidad de acceso controlado denominada Paseo Miguel de la Madrid Hurtado, la arteria colectora José G. Alcaraz, la calle de Distribución denominada calle Hacienda Real, así como a través de las calles locales denominadas J. Jesús Ponce, Tierra Nueva y Av. Los Olivos, las cuales se encuentran construidas con pavimento de concreto hidráulico en excelente estado de conservación.

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### A la Lotificación

La presente modificación plantea el cambio de uso al lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-06-381-005-000** y superficie de **350.96m<sup>2</sup>**, de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) a **Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2)**, y de esta manera dadas las características del predio que tiene frente al norte y al sur por calles locales, poder garantizar el correcto emplazamiento dentro del inmueble de dos unidades de vivienda en modalidad de condominio.

#### LOTE QUE SE MODIFICA

| LOTES | SITUACIÓN ACTUAL     |                |                      | MODIFICACIÓN         |                |                      | OBSERVACIONES    |
|-------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|------------------|
|       | MANZANA 02-01-06-381 |                |                      | MANZANA 02-01-06-381 |                |                      |                  |
|       | USO                  | CALLE          | SUP.                 | USO                  | CALLE          | SUP.                 |                  |
| 005   | H2-U                 | AV. LOS OLIVOS | 350.96m <sup>2</sup> | MB-2                 | AV. LOS OLIVOS | 350.96m <sup>2</sup> | SE CAMBIA DE USO |

De lo anterior se tiene que el resumen general de áreas no se altera, puesto que el cambio que este estudio pretende es al uso del lote 005, prevaleciendo las superficies publicadas previamente.

#### RESUMEN GENERAL DE ÁREAS.

| CONCEPTO                | VERSIÓN PUBLICADA<br>03-FEB-2018 |             |        | MODIFICACIÓN PROPUESTA |             |        |
|-------------------------|----------------------------------|-------------|--------|------------------------|-------------|--------|
|                         | SUPERFICIE                       | N°<br>LOTES | %      | SUPERFICIE             | N°<br>LOTES | %      |
| ÁREA VENDIBLE           | 30,382.54                        | 52          | 54.50% | 30,382.54              | 52          | 54.50% |
| ÁREA DE CESIÓN          | 5,361.91                         | 2           | 9.62%  | 5,361.91               | 2           | 9.62%  |
| ÁREA DE VIALIDAD        | 19,984.86                        | -           | 35.86% | 19,984.86              | -           | 35.86% |
| ÁREA DE RESTRICCIÓN CFE | 13.43                            | -           | 0.02%  | 13.43                  | -           | 0.02%  |
| TOTAL                   | 55,742.74                        | 54          | 100%   | 55,742.74              | 54          | 100%   |

Por lo que respecta al área de cesión que por ley se debe otorgar, el cambio de uso que se pretende, no altera los requerimientos del programa parcial de urbanización publicado, debido a que el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, establece para las zonas Habitacionales de Densidad Media y Baja en cualquiera de sus modalidades (unifamiliar, plurifamiliar), la obligación de ceder el 20% de la superficie vendible.

#### RESUMEN DE REQUERIMIENTO DE ÁREA DE CESIÓN

| CONCEPTO                            | VERSIÓN PUBLICADA<br>03-FEB-2018 |          |           |                    |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------|-----------|--------------------|
|                                     | SUPERFICIE VENDIBLE              | N° LOTES | % A CEDER | SUPERFICIE A CEDER |
| LOTES H2-U                          | 13,022.36                        | 37       | 20%       | 2,604.47           |
| LOTES H2-V                          | 2,610.35                         | 2        | 20%       | 522.07             |
| LOTES MB-1                          | 417.47                           | 1        | 20%       | 83.49              |
| LOTES CR                            | 14,332.36                        | 12       | 15%       | 2,149.86           |
| <b>TOTAL ÁREA DE CESIÓN POR LEY</b> |                                  |          |           | <b>5,359.88</b>    |
| <b>ÁREA DE CESIÓN DE PROYECTO</b>   |                                  |          |           | <b>5,361.91</b>    |
| <b>DÉFICIT DE ÁREA DE CESIÓN</b>    |                                  |          |           | <b>2.03</b>        |

| CONCEPTO                            | MODIFICACIÓN PROPUESTA |          |           |                    |
|-------------------------------------|------------------------|----------|-----------|--------------------|
|                                     | SUPERFICIE VENDIBLE    | N° LOTES | % A CEDER | SUPERFICIE A CEDER |
| LOTES H2-U                          | 12,671.40              | 36       | 20%       | 2,534.28           |
| LOTES H2-V                          | 2,610.35               | 2        | 20%       | 522.07             |
| LOTES MB-2                          | 350.96                 | 1        | 20%       | 70.19              |
| LOTES MB-1                          | 417.47                 | 1        | 20%       | 83.49              |
| LOTES CR                            | 14,332.36              | 12       | 15%       | 2,149.86           |
| <b>TOTAL ÁREA DE CESIÓN POR LEY</b> |                        |          |           | <b>5,359.88</b>    |
| <b>ÁREA DE CESIÓN DE PROYECTO</b>   |                        |          |           | <b>5,361.91</b>    |
| <b>SUPERÁVIT DE ÁREA DE CESIÓN</b>  |                        |          |           | <b>2.03</b>        |

En la versión publicada se señala déficit de área de cesión, siendo lo correcto superávit.

En cuanto a la clasificación de Usos y Destinos para la zona pretendida de tipo **MB-2**, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima establece los grupos permitidos que se enlistan en la siguiente tabla:

| ZONA   | CATEGORÍA           | GRUPOS PERMITIDOS                        |
|--|---------------------|--|
| <b>MB-2</b><br><b>MIXTO DE BARRIO</b><br><b>INTENSIDAD MEDIA</b> | <b>PREDOMINANTE</b> | <b>VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL</b>   |
|  | <b>PREDOMINANTE</b> | <b>VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL</b> |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>              |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO</b>  |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS</b>     |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA</b>        |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</b>        |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL</b>       |
|  | <b>COMPATIBLE</b>   | <b>ESPACIOS ABIERTOS</b>                 |
|  | <b>CONDICIONADO</b> | <b>COMERCIO TEMPORAL</b>                 |

**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.

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. MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | ÍNDICE DE EDIFICACIÓN | COS | CUS | ESTACIONAMIENTO | RESTRICCIONES |   |   |       |                     |
|------|-------------|---------------|-----------------------|-----|-----|-----------------|---------------|---|---|-------|---------------------|
|      |             |               |                       |     |     |                 | F             | P | L | %JARD | MODO DE EDIFICACIÓN |
| MB-2 | 250.00      | 15            | 250.00                | 0.7 | 2.1 | S/T.            | 5             | 3 | - | 30    | Variable            |

## CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, se considera factible la propuesta de modificar el uso del lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-06-381-005-000** de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (**MB-2**), con la intención de garantizar un marco jurídico y de planeación que permita realizar el emplazamiento de un condominio habitacional con dos unidades de vivienda, dada la condición de doble frente que el área de aplicación tiene.

La presente modificación se sintetiza de la siguiente manera:

- Las superficies del resumen general de áreas del programa parcial de urbanización del fraccionamiento "Terralta", no se alteran;
- El número de lotes vendibles y de cesión en lo general no se modifican, salvo por lo siguiente:
  - ✓ El número de lotes vendibles con uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) se reduce en 1, para quedar en 36 lotes; y
  - ✓ Por lo anterior, surge 1 lote con uso Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2).
- La presente modificación da cumplimiento a lo establecido en los artículos 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 no contraviene lo establecido en el Programa Parcial de Urbanización Terralta.

Para que surta los efectos legales, el presente cambio de uso del suelo del predio identificado con la clave catastral **02-01-06-381-005-000** de Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2), **deberá de publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Colima"**.

El lote Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) resultante, con clave catastral **02-01-06-381-005-000**, con frentes por las calles Av. Los Olivos y calle Tierra Nueva, deberá ajustarse a la tabla de compatibilidades aquí prevista, debiendo obtener las autorizaciones necesarias para el uso solicitado, ajustándose a las regulaciones del H. Ayuntamiento de Colima y demás dependencias con injerencia en el uso específico a desarrollar.

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 República.

Posterior a la publicación del presente estudio, se deberá tramitar ante la autoridad municipal lo correspondiente a la constitución del régimen de condominio, la licencia de construcción, y demás tramites y/o autorizaciones que de ellos se deriven.

EL TEMPLO DEL BRAZO ES  
VIGOR EN LA TIERRA

**MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL**

**LOTE 5, MANZANA 381**

**DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DE TERRALTA.**



**LOCALIZACIÓN**

NUMERO DE MANZANA  
3  
COTA DE LOTE  
112.000 M2  
SUPERFICIE DE LOTE

H2-U  
MIXTO DE BARRIO INENSIDAD MEDIA  
CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS  
REGIONAL

*[Handwritten signature]*

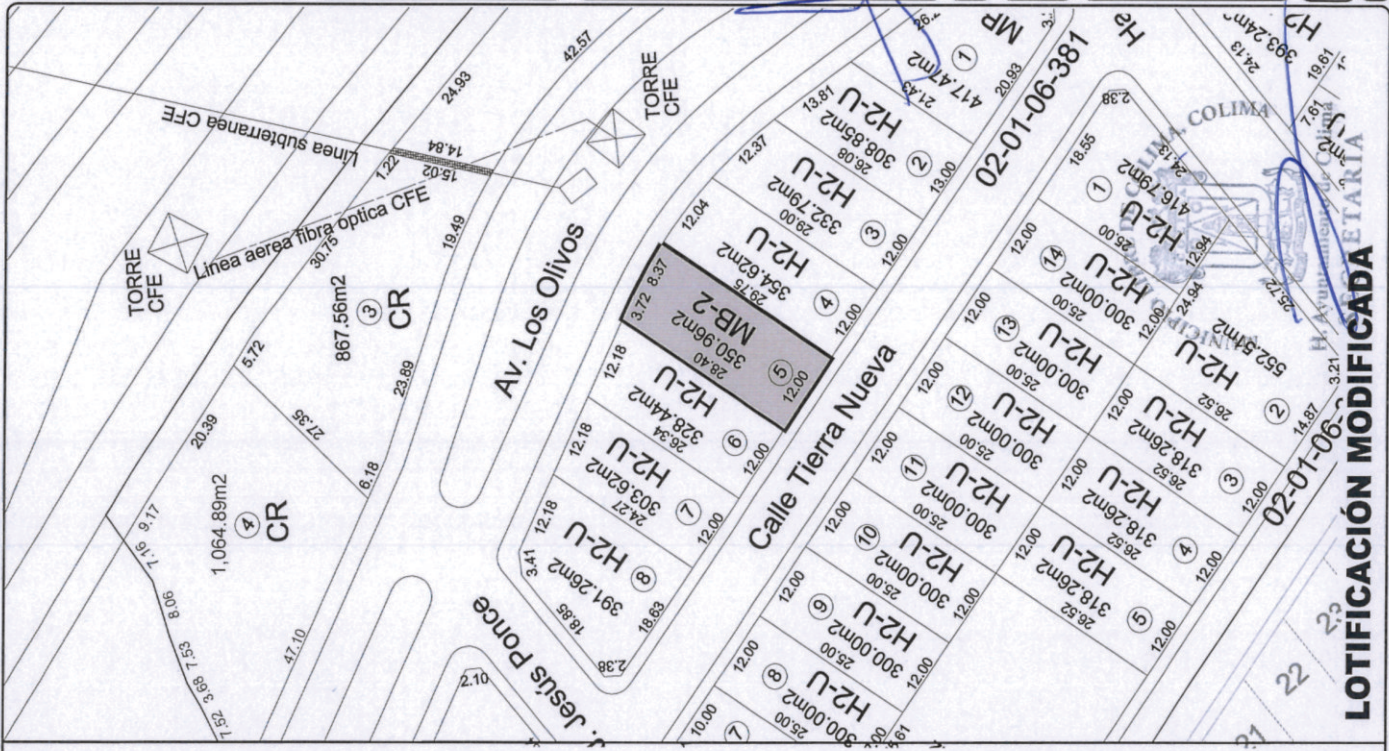
PROPIETARIO  
**SRA. MELBA LETICIA SANTOS SANCHEZ**

UBICACION  
**AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, COL.**

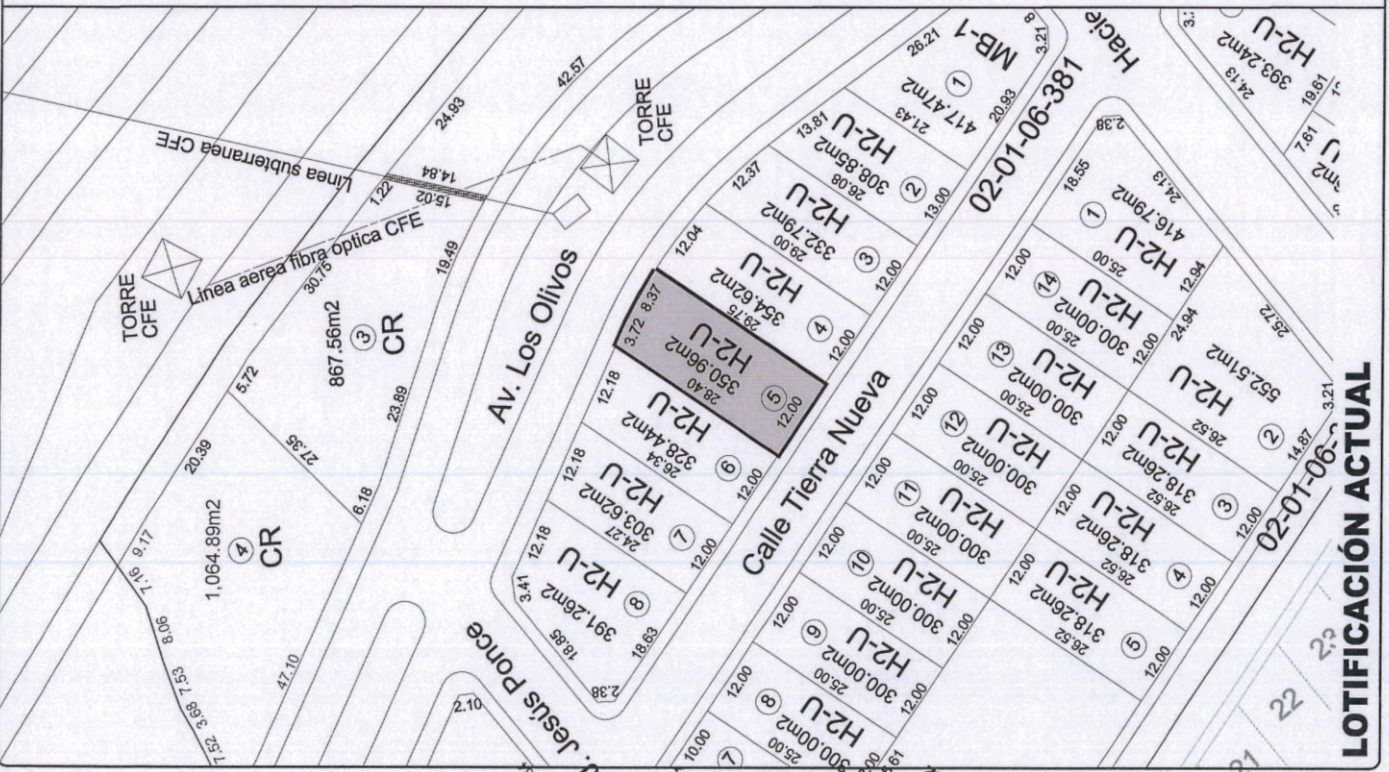
**CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL**  
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL  
PABLO INHERRERA  
TEL: 313 31 32 35  
ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS  
PERITO URBANO WFO. DE COLIMA

USO DEL SUELO  
ESCALA 1:500

**2**



**LOTIFICACIÓN MODIFICADA**



**LOTIFICACIÓN ACTUAL**