DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN AL DESTINO DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 01-06-163-001-000 DE EV A EI, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, SOBRE LA CALLE PROLONGACIÓN IGNACIO SANDOVAL.

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

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.158/2019, fechado y recepcionado el 17 de junio de 2019, el Director 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 el **Cambio de zonificación al destino del lote con clave catastral 01-06-163-001-000 de EV a EI,** ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, sobre la calle Prolongación Ignacio Sandoval, promovido por el H. Ayuntamiento de Colima.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Girasoles, ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado Municipio, el 30 de mayo de 1996 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial *"El Estado de Colima"*, en su edición número 32, de fecha 10 de agosto de 1996.

TERCERO.- Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, celebrada el 10 de diciembre de 2018, se aprobó el **Cambio de zonificación al destino del lote con clave catastral 01-06-163-001-000 de EV a EI,** ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, sobre la calle Prolongación Ignacio Sandoval, según se advierte de la certificación expedida por la Secretaria del citado Ayuntamiento el día 21 de mayo de 2019, cuyo original se encuentra archivada en la Dirección General de Gobierno, de la Secretaría General de Gobierno.

CUARTO.- Que informa el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que el Secretario 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 del **Cambio de zonificación al destino del lote con clave catastral 01-06-163-001-000 de EV a EI,** ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, sobre la calle Prolongación Ignacio Sandoval, 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 el **Cambio de zonificación al destino del lote con clave catastral 01-06-163-001-000 de EV a EI,** ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, sobre la calle Prolongación Ignacio Sandoval, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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

A C U E R D O

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 el **Cambio de zonificación al destino del lote con clave catastral 01-06-163-001-000 de EV a EI,** ubicado al norte de la Ciudad de Colima, Colima, sobre la calle Prolongación Ignacio Sandoval, aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Colima, Colima, el día 10 de diciembre de 2018.

T R A N S I T O R I O

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 día 18 dieciocho de junio del año 2019 dos mil diecinueve.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

VERSION ABREVIADA

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN AL DESTINO DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-163-001-000 DE ESPACIO VERDE ABIERTO (EV) A EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)

ANTECEDENTES
El predio urbano objeto de la presente modificación, se localiza al norte de ésta ciudad de Colima, en la esquina que forman la Av. Ignacio Sandoval y la Av. Miguel de Cervantes y Saavedra sin número, identificado en los registros catastrales con la clave catastral 02-01-06-163-001-000.

Éste se desprende del fraccionamiento denominado **"GIRASOLES",** mismo que fue aprobado por el H. Cabildo municipal de Colima, el día 30 de mayo de 1996 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 10 de agosto de 1996.

Posteriormente, mediante una Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Girasoles", aprobada por el Cabildo municipal el 31 de enero de 1997 y publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 26 de abril de 1997, el predio fue consignado con el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV).

El 6 de septiembre del 2000, el Cabildo municipal aprobó la Incorporación municipal de la Primera Etapa del fraccionamiento denominado Girasoles, a la cual pertenecía el lote referido, misma que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 14 de octubre del mismo año 2000.

Posterior a lo anterior, en apego al artículo 267 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, fue escriturado a favor del municipio Colima.

De conformidad a los registros catastrales el predio referido cuenta con una superficie de 1,324.39m².

JUSTIFICACIÓN
Tal como se refirió párrafos anteriores, el predio identificado con la clave catastral 02-01-06-163-001-000, de conformidad a la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "Girasoles", del cual se desprende, fue consignado con el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV), sin embargo, no se estableció el fin último del destino.

Debido a que el predio no cumple con los lineamientos de superficie mínima requerida para Jardín Vecinal, Parque de Bario o Centro Deportivo determinados en el artículo 123 fracciones I, II y IV del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, para los predios o terrenos zonificados con el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV); pero se apega a las características y lineamientos determinados en la fracción III del numeral referido, la utilización de éste predio, puede considerarse con una finalidad específica de Plaza Cívica, condicionada en dimensiones, al número de habitantes de la zona habitacional a la que puede dar servicio.

Asimismo, es de señalar que el predio tiene la categoría de urbano desde la fecha en que se consignó a favor del municipio (1997), sin embargo, el ayuntamiento no ha contado con el recurso financiero que permitiera llevar a cabo las adecuaciones al predio, por lo que, no se han llevado a cabo acciones urbanas que garanticen su habilitación, y a más de 18 años de existencia, sigue siendo un predio baldío, que no cuenta con la totalidad de obras de urbanización que le permitan dar cumplimiento a los artículos 147 y 148 segundo párrafo y fracción II del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, relativos a dotar al área urbanizada, de todos los servicios para los que fue vocacionado, contar con la totalidad de las obras de urbanización como red de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; y tener consolidadas las vialidades de acceso, banquetas, andadores y habilitado al interior; imposibilitando la realización de acciones u obras de urbanización, edificación e instalaciones necesarias para que dé cumplimiento al objetivo de equipamiento y función social para lo que fue generado y consignado en sus correspondientes instrumentos de planeación.

En este sentido, debido a que la superficie actual del predio 001 limita a la generación de una plazoleta, que dicho predio, colinda al este con el predio 02-01-06-163-002-000, consignado con el destino de Equipamiento Institucional (EI) que tampoco ha sido habilitado y que catastralmente registra una superficie de **1,324.39m²;** éste H. Ayuntamiento, considera conveniente asimilar la el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) del predio 001, al destino de Equipamiento Institucional (EI), del predio 002, en virtud de posibilitar un proyecto integral de mayor relevancia para el servicio de la zona de emplazamiento.

Es de mencionar, que el Programa Parcial de Urbanización referido, mismo que guardó congruencia con 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, para la estructura urbana, estableció la obligación de consolidar las Vías Principales (VP-4) y (VP-5), previstas como parte del sistema vial primario de la zona.

La Vía Principal (VP-4), es la continuación de la Av. Ignacio Sandoval, la sección que debe garantizarse es de 25.00 metros; la vía principal (VP-5), es la continuación de la Av. Miguel de Cervantes Saavedra, el derecho de vía que debe garantizarse es de 30.00 metros; ambas están inconclusas en el tramo que garantiza el frente al predio en comento (02-01-06-163-001-000), por lo que, asimilar el destino del predio 01 de Espacios Verdes Abiertos (EV) al destino del predio 002, Equipamiento Institucional (EI) y lograrse un aprovechamiento integral de los predios, permitirá consolidar con mayor celeridad la dos vialidades principales descritas, mismas que deberán ser ejecutadas en apego a los lineamientos, características y especificaciones determinadas en el artículo 213 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima; con lo que se contribuirá al mejoramiento de la movilidad y conectividad de la zona.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Con fundamento en las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se otorgan las facultades básicas a los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano municipal, las atribuciones que le otorgan los artículos 65, fracción V, 118 fracción II incisos a y b y 131 de la Ley del municipio Libre del Estado de Colima, relativos al establecimiento de la dependencia que coadyuve a la administración pública municipal en el ramo del desarrollo urbano; la definición de las atribuciones, funciones y responsabilidades de ésta dependencia municipal; el carácter de funcionario público que corresponde; 4, 5 y 6 de la Ley de Procedimiento administrativo del Estado de Colima y sus municipios que establecen el carácter de autoridad administrativa a los solicitantes, con los términos, facultades y atribuciones correspondientes; en apego a lo dispuesto por el artículo 21 fracción II y VIII; y los supuestos conferidos en las fracciones I y II del artículo 76 y fracción III del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que los ayuntamientos 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 y/o se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables.

Es que éste Ayuntamiento de Colima, procede al **Cambio de Zonificación al destino del lote con clave catastral 02-01-06-163-001-000 de Espacio Verde Abierto (EV) a Equipamiento Institucional (EI)**; en virtud de homologar el destino con el que está consignado el lote 02 de la manzana 163, para posibilitar un proyecto integral de mayor relevancia para el servicio de la zona de emplazamiento.

ESTRATEGIA NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Reglamento de Zonificación del 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 y destinos en la zona de Equipamiento Institucional (EI); así como los criterios de ingeniería urbana, con los cuales se llevará a cabo el reaprovechamiento urbano del predio de aplicación.

a. Zonificación

El alcance de la presente radica en el cambio de la zonificación al destino del lote con clave catastral 02-01-06-163-001-000, del fraccionamiento denominado "Girasoles", de Espacio Verde Abierto (EV) a Equipamiento Institucional (EI).

Por lo anterior y de conformidad al artículo 119 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas son los siguientes:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
EI	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento Urbano de Barrio
		Predominante	Equipamiento Urbano General
		Compatible	Recreación en Espacios Abiertos

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 a 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 al artículo 125 del Reglamento de Zonificación para el Estado 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 M²	Frente mínimo en Mts.	C.O.S.	C.U.S.	Altura máxima	Cajones de estacionamiento	RF	% área jardinada	RL	RP	Modo de edificación
EI	N.A.	Según norma	Varía	N.A.	Según norma	Según norma	Según norma	Según tabla	5.00	30	N.A.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La modificación descrita, tiene injerencia sobre la zonificación del lote 01 de la manzana 163 del fraccionamiento Girasoles, de destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) a destino de Equipamiento Institucional, para quedar de la manera siguiente:

MANZANA	NO. DE LOTE	SUP. EN M²	DESTINO	
			SITUACIÓN PUBLICADA EL 26 DE ABRIL DE 1997	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
163	**1**	**1,324.39**	**EV**	**EI**

Debido a que, el alcance de la presente propuesta de modificación es, única y exclusivamente sobre el destino final de la superficie otorgada como área de cesión, sin que ello reduzca dicha área, el Resumen General de Áreas no se modifica y se conserva en los términos aprobados y publicados en el Programa Parcial de Urbanización que dio origen al predio, tal como se muestra en la tabla siguiente:

COMPARATIVA DEL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
CONCEPTO	SITUACIÓN ACTUAL, PUBLICACIÓN 26 DE ABRIL DE 1997		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE EN M²	**%**	**SUPERFICIE EN M²**	**%**
ÁREA VENDIBLE	67,351.64	63.96	67,351.64	63.96
ÁREA DE CESIÓN	17,121.67	16.26	17,121.67	16.26
ÁREA DE VIALIDAD	20,825.51	19.78	20,825.51	19.78
ÁREA TOTAL	**105,298.82**	**100.00**	**105,298.82**	**100.00**

CONCLUSIONES

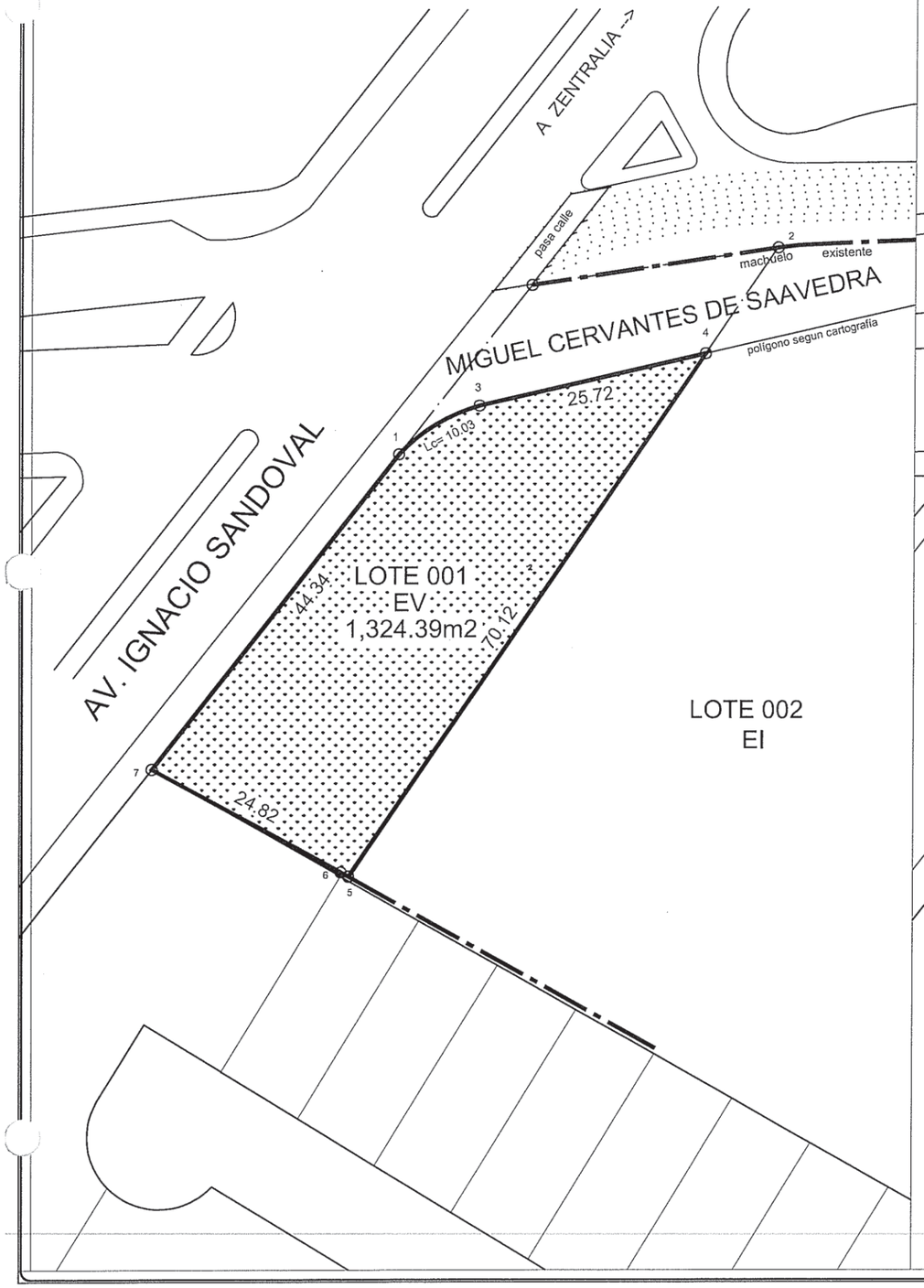
La presente propuesta de modificación se concluye con los cambios siguientes:

1.- Se modifica la zonificación al destino del lote con clave catastral 02-102-06-163-001-000 de Espacios Verdes Abiertos (EV) a Equipamiento Institucional (EI).

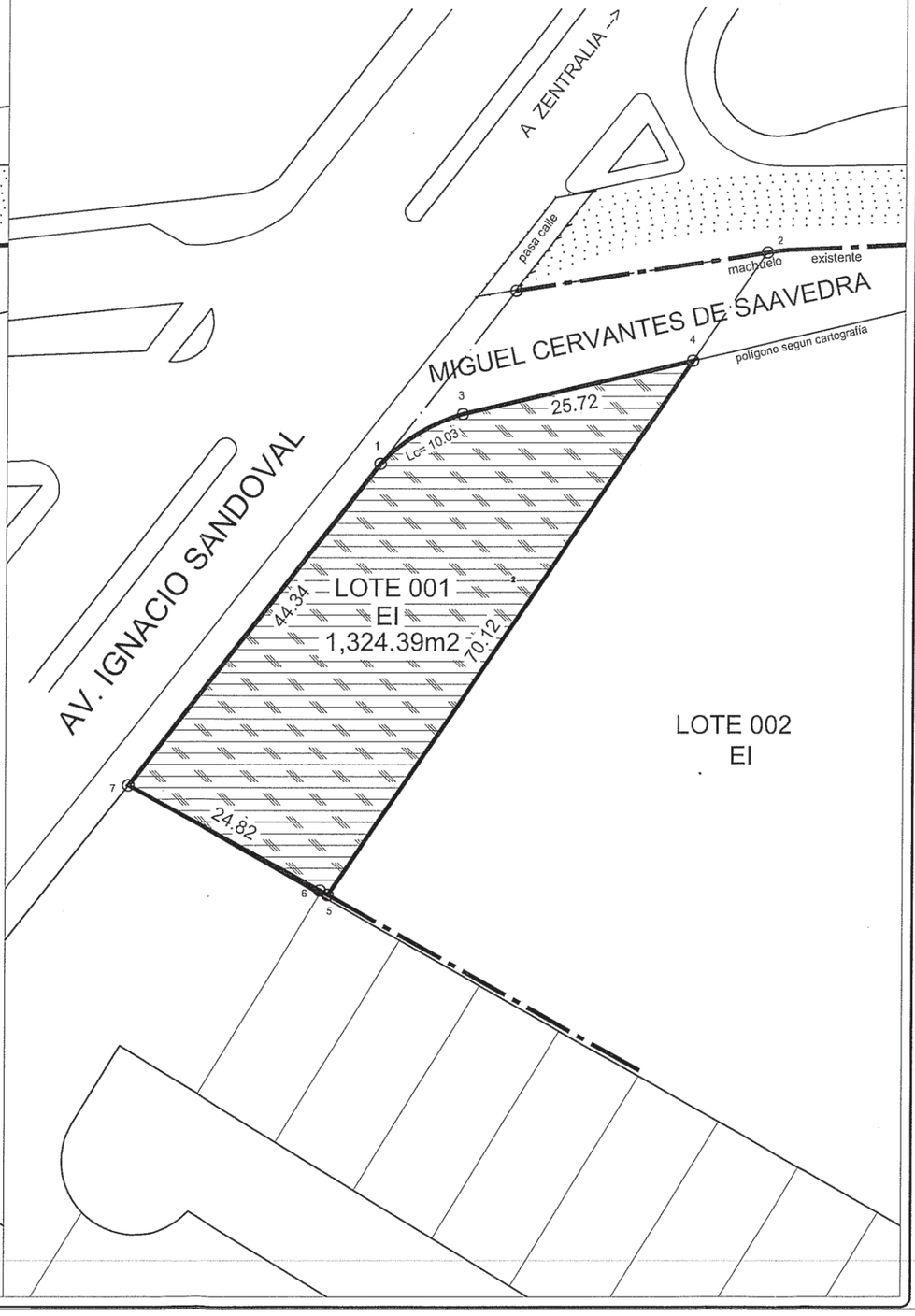
2.- Los requerimientos de área de cesión para destinos se **conservan en los términos aprobados a través del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Girasoles que le dio origen y la Incorporación Municipal de la Primera Etapa del fraccionamiento Girasoles, ambas publicadas en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 26 de abril de 1997 y el 14 de octubre del 2000, respectivamente.**

3.- El Resumen General de Áreas, que desglosa las superficies totales de área vendible, área de cesión y área de vialidad, se conserva sin modificaciones.

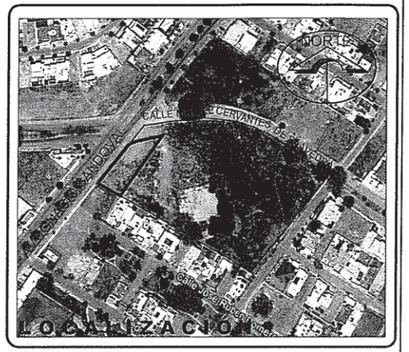
DESTINO ACTUAL



PROPUESTA DE CAMBIO



CAMBIO DE ZONIFICACIÓN AL DESTINO DEL LOTE CON CLAVE CATASTRAL 02-01-06-163-001-000 DE ESPACIO VERDE ABIERTO (EV) A EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (EI)



SIMBOLOGÍA:

EI
Equipamiento Institucional

EV
Espacios Verdes Abiertos

PROMOTOR:
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA

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

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA
H. Ayuntamiento de Colima
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

PLANO:
CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EV - EI

E-1

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL., DICIEMBRE DE 2018

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:
S/E