

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO REAL LA FLORESTA, UBICADO AL NORORIENTE 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 Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.069/2020, de fecha 03 de marzo de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 05 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 Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta**, ubicado al nororiente de la ciudad de Colima, Colima, promovido por el C. Jorge Gutiérrez Flores.

SEGUNDO.- Que con fecha 14 de abril de 2010, el H. Cabildo de Colima, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta, ubicado al nororiente de la ciudad de Colima, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "*El Estado de Colima*", edición número 23, de fecha 05 de junio de 2010.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Colima, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada el 19 de febrero de 2020, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta**, ubicado al nororiente de la ciudad de Colima, Colima, según se advierte de la certificación expedida 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 Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta**, ubicado al nororiente de la ciudad de Colima, Colima, 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 Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta**, ubicado al nororiente 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 al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Real La Floresta**, ubicado al nororiente de la ciudad de Colima, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada el 19 de febrero 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 19 de marzo de 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

ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ

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, en sesión de fecha 14 de abril de 2010 aprobó el programa parcial de urbanización denominado "REAL LA FLORESTA", localizado al nororiente de la ciudad de Colima, promovido por la empresa **GOSAÍN CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado legal el **ING. ISAAC RODRÍGUEZ GOSAÍN**, este acuerdo fue publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el día **5 de junio de 2010**.

SEGUNDO: El H. Cabildo Constitucional de Colima, autorizó la incorporación municipal de la primera y cuarta etapa del fraccionamiento "REAL LA FLORESTA", la cual se publicó el 3 de noviembre de 2012 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

TERCERO: Que según la escritura pública no. **18,604** de fecha 28 de febrero de 2013, que contiene el **Contrato de Compra-Venta y Fusión de predios**, celebrado ante la fe del **Licenciado Rafael verduzco Curiel**, titular de la **Notaria Publica N° 13**, de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los **Folios Reales 285880-1 y 285890-1** de fecha 12 de septiembre de 2013, el Sr. Isaac Rodríguez Gosáin, en su carácter de apoderado legal del Sr José Arnoldo Luma Acevedo, asistido de su esposa la Sra. Consuelo Avalos Pérez, vendieron al **Sr. Jorge Gutiérrez Flores**, los lotes de terreno urbano marcados con los números **012 y 013 (antes lotes 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023 y 024)**, de la manzana **131**, zona catastral **12**, identificados actualmente con las claves catastrales no. **02-01-12-131-012-000 y 02-01-12-131-013-000** con superficies escrituradas de **260.00m² y 2,179.52m²** respectivamente, ubicados en el fraccionamiento "REAL LA FLORESTA", en la municipalidad de Colima, Col.

ESC. PUB	FECHA	FOLIO RPP	PROPIETARIO	SUP. EN M ²	CLAVE CATASTRAL
18,604	28 de febrero de 2013	285880-1	Jorge Gutiérrez Flores	260.00m ²	02-01-12-131-012-000
		285890-1		2,179.52m ²	02-01-12-131-013-000
SUPERFICIE TOTAL DE APLICACIÓN				2,179.52 m² (lote 013)	

CUARTO: Que el **Sr. Jorge Gutiérrez Flores**, propietario de los inmuebles referidos, pretende realizar un aprovechamiento **Habitacional Unifamiliar de Alta Densidad** exclusivamente en el lote **013**, con frente por la calle local denominada FLOR DE CORAL y el resto de la propiedad destinarla a usos de tipo Corredor Comercial y de Servicios de Intensidad Alta CD-3. No obstante lo anterior, para efecto de llevar a cabo el proyecto habitacional que el propietario pretende y realizar la escrituración individual a los futuros compradores, es necesario modificar la lotificación, así como los usos de los predios con frente a la calle local.

Diagnostico

El predio en donde se desarrolló en fraccionamiento "REAL LA FLORESTA", se encuentra ubicado al nororiente de la reserva urbana territorial de la Cd. de Colima, Col., en las proximidades con las colonias Diamantes, Margaritas, Mirador de Colima y Las Encinas Residencial, colindando al sur con la Av. Griselda Álvarez conocido como el Camino el ISENCO..

Como se mencionó previamente, el área de aplicación motivo del presente estudio, corresponde exclusivamente al lote 013, de la manzana 131 del fraccionamiento denominado "REAL LA FLORESTA", con frente a las vialidades denominadas Av. Griselda Álvarez, calle Petunia y Flor de Coral. El predio tiene las siguientes medidas y colindancias:

Lote clave catastral **02-01-12-131-013-000**, y superficie escriturada de **2,179.52m²**:

AL NORTE: En 54.50mts., con la calle Flor de Coral;

AL SUR: En 50.00mts., con Camino al ISENCO (Av. Griselda Álvarez);

AL ORIENTE: En el primer tramo 26.00mts., da vuelta en ángulo recto de poniente a oriente en 8.00mts., ara terminar en su último tramo 16.00 mts., con los lotes 12 y 25; y

AL PONIENTE: En 39.09mts., con la calle Petunia, haciendo ochavo de 2.05mts. con la calle Petunia y Camino al ISENCO y 2.19 mts con las calles Petunia y Flor del Coral.

Propuesta de Modificación

A la Lotificación

La presente modificación plantea la relotificación exclusivamente del lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-12-131-013-000**, en lotes Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta (H4-U) por la calle local denominada Flor de Coral y lotes de Corredor Comercial y de Servicios de Intensidad Alta (CD-3) por la calle denominada Av. Griselda Álvarez (Camino al ISENCO), restringiendo dentro del área de aplicación giros comerciales en los lotes con usos CD-3 que se prevén molestos para los usos habitacionales inmediatos.

CUADRO DE ÁREAS QUE SE MODIFICA.

LOTES	SITUACIÓN PUBLICADA		SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA		
	MANZANA 131		MANZANA 131		MANZANA 131		
	USO	SUP	USO	SUP	LOTE	USO	SUP
013	CD-3	260.00m ²		2,179.52m ²	013	CD-3	260.00m ²
014	CD-3	260.00m ²			035	CD-3	260.00m ²
015	CD-3	260.00m ²			036	CD-3	260.00m ²
016	CD-3	260.00m ²			037	CD-3	260.00m ²
017	CD-3	235.71m ²			038	CD-3	235.71m ²
018	MB-3	135.72m ²			039	H4-U	119.67m ²
019	MB-3	128.00m ²			040	H4-U	112.00m ²
020	MB-3	128.00m ²			041	H4-U	112.00m ²
021	MB-3	128.00m ²			042	H4-U	112.00m ²
022	MB-3	128.00m ²			043	H4-U	112.00m ²
023	MB-3	128.00m ²			044	H4-U	112.00m ²
024	MB-3	128.00m ²			045	H4-U	112.00m ²
					046	H4-U	112.00m ²

De lo anterior se tiene que el resumen general de áreas no se altera, puesto que el cambio que este estudio pretende, consiste en la relotificación del área de aplicación (lote 13 predio urbano incorporado), prevaleciendo las superficies generales publicadas.

CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN PROPUESTA	
	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
ÁREA VENDIBLE	20,373.66	50.84%	20,373.66	50.84%
ÁREA DE CESIÓN	3,843.96	9.59%	3,843.96	9.59%
ÁREA DE VIALIDAD	15,855.38	39.57%	15,855.38	39.57%
TOTAL	40,073.00	100%	40,073.00	100%

Cabe mencionar que el área de cesión no se altera, lo anterior debido a su dosificación física, se realizó desde el origen del proyecto del fraccionamiento, en función del 20% del área vendible para los usos mixtos y comerciales, por lo que al relotificar la superficie con frente a la calle Flor del Coral, numéricamente no se demanda más cesión de la ya prevista por el programa parcial de urbanización publicado.

DEMANDA DE CESIÓN POR REGLAMENTO.

CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN PROPUESTA		
	SUP. M2	% RZMC	M2 CEDIDOS	LOTES H4-U	% RZMC	M2 DEMANDADOS
ÁREA VENDIBLE (MB-3)	903.67	20%	180.73			
ÁREA VENDIBLE (H4-U)				8	18M2/VIV	144.00

NOTA: LA DEMANDA ACTUAL DE SUPERFICIE DE CESIÓN PARA LOS LOTES H4-U, ES MENOR A LA DOSIFICADA ORIGINALMENTE COMO LOTES DE TIPO MB3.

En cuanto a la clasificación de Usos y Destinos para las zonas pretendidas de tipo H4-U y CD-3, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima establece los grupos permitidos que se enlistan en la siguiente tabla:

Tabla no.1.- Grupos de Usos y Destinos Permitidos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA CD-3	PREDOMINANTE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. 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
	CONDICIONADO	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

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: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

No obstante lo anterior, el presente estudio pretende la restricción de las actividades o giros del grupo de "Centros de Diversión" que el Reglamento de Zonificación municipal establece factibles a instalar, así como la restricción del giro de moteles del grupo de alojamiento temporal mixto; lo anterior, por considerarlos usos molestos para las zonas habitacionales. En este sentido los giros que se pretenden prohibir dentro de los predios CD-3 los que se enuncian en la siguiente tabla.

GRUPO	ACTIVIDADES O GIROS
CENTROS DE DIVERSIÓN	BILLARES Y BOLICHES
	CINES Y TEATROS.
	CANTINAS, BARES Y VIDEO BARES
	CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS
	DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE
	RESTAURANTES-BARES
	SALONES DE BANQUETES Y FIESTAS
	CENTROS BOTANEROS Y DE ESPECTÁCULOS
	CERVEZA PREPARADA, VENTA DE
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELES

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

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
CD-3	136.00	8.00	R	-	.8	2.4	S/T	5	3	-	20	varia
H4-U	96.00	6.00	R	90	0.8	1.6	1	1	3	-	30	SC o Cerrado

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO 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.

CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, se considera factible la propuesta de modificar la lotificación actual del lote urbano identificado con la clave catastral **02-01-12-131-013-000-000** con una superficie de **2,179.52 m²**, retomando la estrategia general del programa parcial de urbanización del fraccionamiento "REAL LA FLORESTA", teniendo como variables el uso de suelo de los lotes H4-U con frente a la calle Flor de Coral, así como la longitud frontal de los mismos (7.00mts y no con los 8.00mts.) establecidos en la versión del Programa Parcial de Urbanización publicado el 5 de junio de 2010, lo anterior por el incremento de un lote H4-U a la versión original, debido a que se pretende llevar a cabo la construcción de viviendas unifamiliares de alta densidad en los lotes destinados para dichos fines.

La presente modificación se sintetiza de la siguiente manera:

- Las superficies del resumen general de áreas del programa parcial de urbanización del fraccionamiento "REAL LA FLORESTA", no se alteran;
- El número de lotes vendibles con uso Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3) se reduce en 7, para quedar en 5 lotes;
- El número de lotes vendibles con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) se incrementa en 8, para quedar en 80 lotes;
- El número total de lotes del fraccionamiento se incrementa de 114 a 115.
- El número de lotes y superficies de los predios MD-3, CD-3 y EV no cambian.
- Los usos específicos que se pretendan desarrollar en los predios resultantes, deberán ser compatibles con la zona de su ubicación, para lo anterior, se deberán tener presentes los giros establecidos en el presente estudio como prohibidos;
- En los predios resultantes de tipo CD-3, se pretende la restricción de las actividades o giros del grupo de "Centros de Diversión" (billares y boliches, cines y teatros, cantinas, bares y video bares, centros nocturnos y cabarets, discotecas y salones de baile, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, centros botaneros y de espectáculos, venta de cerveza preparada, moteles), así como los moteles del grupo de alojamiento temporal

mixto, que el Reglamento de Zonificación establece factibles de instalar; lo anterior, por considerarlos usos molestos para las zonas habitacionales.

- La presente modificación da cumplimiento a lo establecido en el artículo 143 y 144 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dado que el aprovechamiento urbano que se pretende dar al predio resultante no contraviene lo establecido en el Programa Parcial de Urbanización "REAL LA FLORESTA".

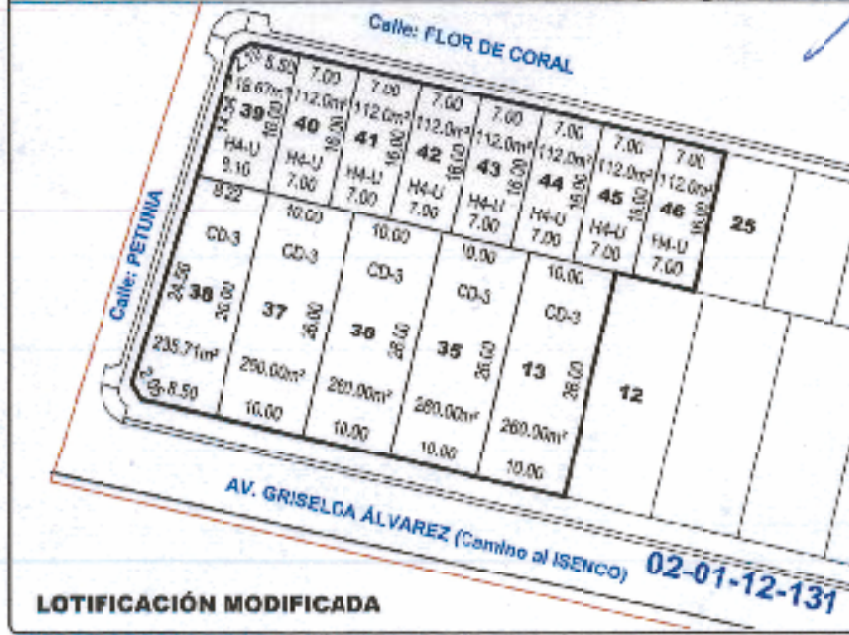
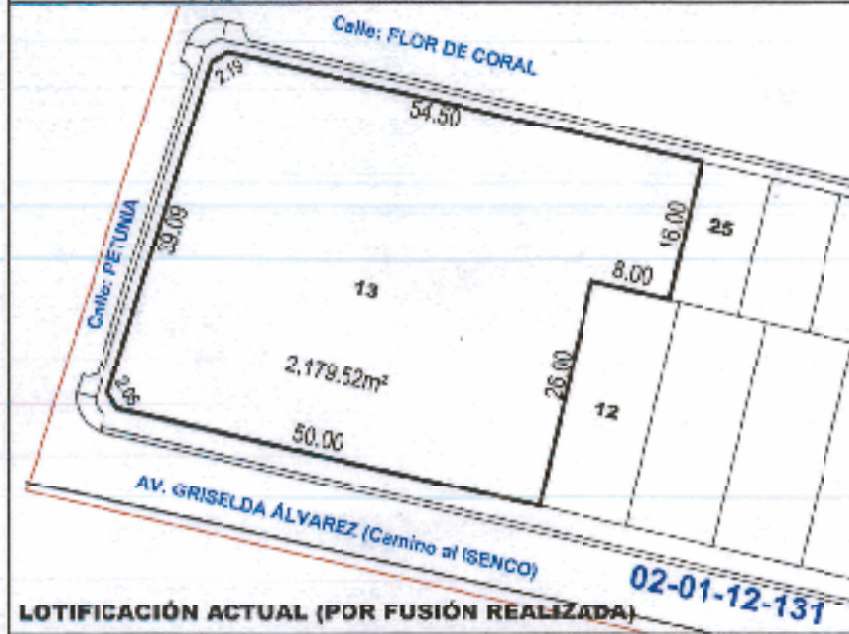
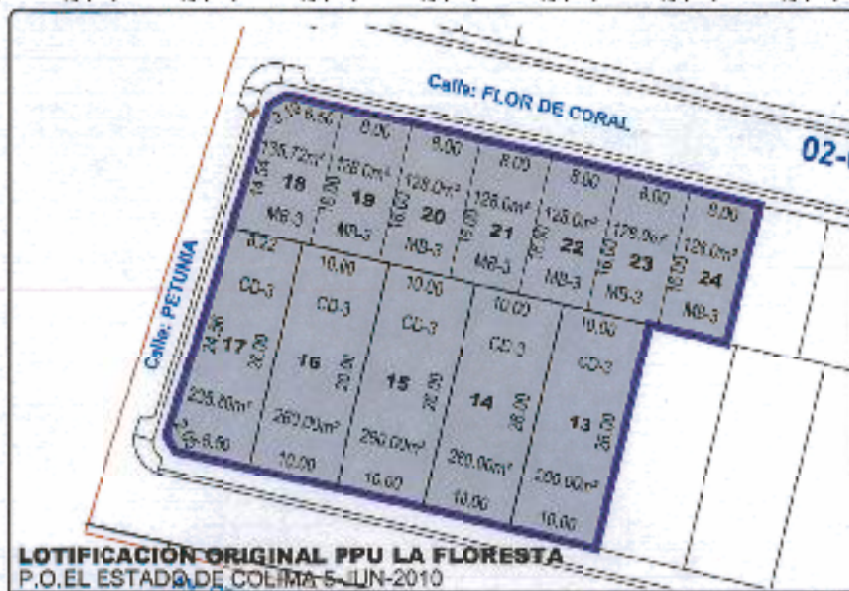
Para que surta los efectos legales, el presente estudio, **deberá de publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Colima"**.

Los lotes resultantes, deberán ajustarse a la tabla de compatibilidades aquí prevista, debiendo atender los giros restringidos en el presente estudio, así como obtener las autorizaciones necesarias para el giro solicitado, ajustándose a las regulaciones del H. Ayuntamiento de Colima y demás dependencias con injerencia en la actividad solicitada.

Corresponde a las autoridades concurrentes, al promovente y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la Republica.

Posterior a la publicación del presente estudio, podrá tramitar ante la autoridad municipal las licencias de construcción y demás tramites y/o autorizaciones que de ellas se deriven.





MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "REAL LA FLORESTA" ESPECÍFICAMENTE AL LOTE 02-01-12-131-013-000.



SIMBOLOGÍA

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

(Handwritten signature and blue ink marks)

C. JORGE GUTIÉRREZ FLORES
PROPIETARIO

NORORIENTE DE LA CD. DE COLIMA, COL.

colimaba
CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO

ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
SECRETARÍA

LOTIFICACIÓN

2