



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

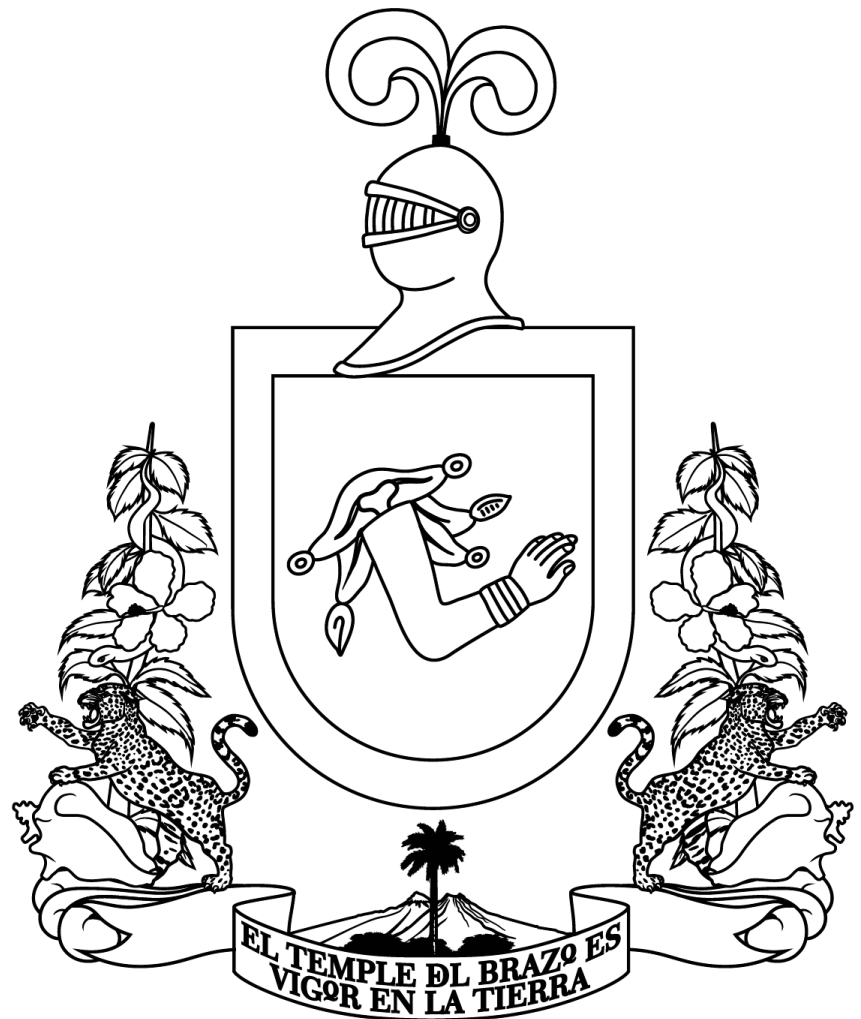
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL  
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO  
NÚM. 1

EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 04 DE OCTUBRE DE 2025

TOMO CX  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

98  
20 págs.



**EL ESTADO DE COLIMA**

---

[www.periodicooficial.col.gob.mx](http://www.periodicooficial.col.gob.mx)

**SUMARIO**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ARKADIA RESIDENCIAL, UBICADO AL SURORIENTE DE LA CAPACHA, COLIMA. **Pág. 3**

---

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ARKADIA RESIDENCIAL, UBICADO AL SURORIENTE DE LA CAPACHA, COLIMA.**

**INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.327/2025, de fecha 03 de septiembre de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día siguiente, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Arkadia Residencial**, ubicado al suroriente de La Capacha, Colima, promovido por Merit Construcciones y Desarrollos, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 11 de octubre de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Arkadia Residencial**, ubicado al suroriente de La Capacha, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en la fecha ya mencionada, expedida el mismo día por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**TERCERO.-** Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 vigente para estos efectos en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Arkadia Residencial**, ubicado al suroriente de La Capacha, Colima, de la cual solicita su publicación.

**CUARTO.-** 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 **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Arkadia Residencial**, ubicado al suroriente de La Capacha, 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 el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Arkadia Residencial**, ubicado al suroriente de La Capacha, Colima, aprobado por el Cabildo el día 11 de octubre de 2024.

**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 05 de septiembre de 2025.

**Atentamente**  
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"  
**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**  
**INDIRA VIZCAÍNO SILVA**  
Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**  
**ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ**  
Firma.

**LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,**  
**DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD**  
**MARISOL NERI LEÓN**  
Firma.

## INTRODUCCIÓN

En décadas recientes se ha dado un inminente crecimiento de la ciudad de Colima hacia el norte de la misma, en las proximidades con las localidades de El Chanal y La Capacha, donde los aprovechamientos de densidad media y baja son los de tipología predominante.

Sin duda, la apertura de la Av. Ignacio Sandoval al norte del Tercer Anillo Periférico ha sido el principal factor que ha atraído el desarrollo en los predios colindantes a esta, mismos que en muchos casos se vieron afectados, ya sea por la reducción de su superficie o la segmentación de los predios, para dar facilidades al Gobierno del Estado para la realización de la vialidad referida.

El predio de origen disponía de una superficie escriturada mayor a la que actualmente tiene, producto del CONVENIO DE CESIÓN, PARA PERMITIR LA REALIZACIÓN DE LA OBRA DENOMINADA “PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA IGNACIO SANDOVAL”, QUE CELEBRARON POR UNA PARTE EL EJECUTIVO DEL ESTADO DE COLIMA Y POR LA OTRA LAS PROPIETARIAS DEL PREDIO, el 18 de enero de 2011, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima, en el folio Real 229475-1; en donde se establece entre otras, la obligación del Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, a la realización de la gestión y apoyar en la autorización del Cambio de Uso del Suelo; así como la elaboración del Programa Parcial de Urbanización de la fracción restante de la propiedad, en el momento que las propietarias decidieran urbanizar el predio.

Por esta razón, el predio actualmente tiene una superficie total escriturada de 48,296.054 m<sup>2</sup>, de las cuales 37,844.204 m<sup>2</sup> se encontraban dentro de las áreas de reserva urbana de La Capacha, con una política de aprovechamiento congruente a la temporalidad en que se desea efectuar el fraccionamiento (Mediano Plazo 2012-2024), con una zonificación acorde al desarrollo que se pretende realizar; por lo anterior, se realizó un estudio para realizar la inclusión de la totalidad de la propiedad en los términos del Convenio celebrado; es decir, los 10,451.85 m<sup>2</sup> restantes, homologándolos a las estrategias generales que el PDU de La Capacha prevé. Sin embargo, ha sido sistemático el cambio de las reservas de mediano y largo plazo de los predios a desarrollar para establecerlos como corto plazo. Por lo anterior, el estudio consideró el cambio de la política de ocupación, meramente como formalismo administrativo al existir congruencia con la temporalidad del aprovechamiento que se pretende; así como, por contar con las factibilidades para desarrollar un fraccionamiento habitacional plurifamiliar horizontal.

Por lo anterior y dado el Contrato de Colaboración celebrado con la sociedad mercantil “MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS”, S.A. DE C.V., se ha tomado la decisión que sea la empresa referida la encargada de realizar los trámites que permitan llevar a cabo el aprovechamiento habitacional que se pretende, ya sea en coordinación con el Gobierno del Estado o a título personal, sin que esto implique renunciar a las Cláusulas previamente acordadas en el Convenio referido.

Es importante mencionar que en el caso particular del área de aplicación se encontraba en el padrón catastral del municipio de Cuauhtémoc y tenía una superficie mayor a la que actualmente tiene, por tal motivo algunos documentos anexos al estudio refieren claves y superficies que en su momento se precisaban en las escrituras vigentes; sin embargo, actualmente el predio acredita en escritura pública una superficie de 48,296.054 m<sup>2</sup> y se encuentra cubriendo sus contribuciones en el municipio de Colima con la clave catastral 02-45-85-000-030-001.

Finalmente, dado que el desarrollo habitacional plurifamiliar horizontal que se pretende, prevé en su diseño una importante superficie de terreno destinada a áreas comunes para la recreación y el esparcimiento de la población de proyecto, se realiza el planteamiento de cubrir la obligación legal de las áreas de cesión para destinos de equipamiento resultante por la realización de obras y acciones en la Localidad de La Capacha, que redunden en mejoras en la calidad de vida de un asentamiento que ha dado lugar a la apertura de un número importante de desarrollos, sin que a la fecha se vea un impacto positivo en las condiciones de vida de la población original y fundadora del asentamiento.

## FASE DE ANTECEDENTES

### ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD

**PRIMERO:** Mediante **PÓLIZA NÚMERO 1,408** del Libro de Registro Uno, de fecha del 24 de agosto de 2022 expedida por el Lic. Carlos Eduardo Barreda Cedillo, Corredor Público número 3, de la plaza del Estado de Colima, comparecieron por su propio derecho los señores **ADY ARISBHET ALCARÁZ AMEZCUA, TAMER ADEL ALY ABOU TALEB KHATTAB y**

**JULIÁN VERJÁN DELGADO**, para constituir la persona moral denominada “**MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS**”, **S.A. DE C.V.** Dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Mercantil Electrónico número **2022060901** de fecha 29 de agosto de 2022.

**SEGUNDO:** Las propietarias del predio celebraron un **CONTRATO DE COLABORACIÓN** con la persona moral denominada “**MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS**”, **S.A. DE C.V.**, representada por su Administrador Único, el **ING. JULIÁN VERJÁN DELGADO**.

### **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD**

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:** Mediante la Escritura Pública Número **29,909** de fecha **20 de abril de 2023**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Larios**, Titular de la Notaría Pública No. 2 del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real **229475-1** de fecha **7 de julio de 2023**, se hace constar:

LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO a solicitud de las señoras **MERCEDES GARCÍA SILVA**, **MARIA GUADALUPE GARCÍA SILVA** y **MERCEDES MARCELA NORIEGA GARCÍA**, con relación al siguiente bien inmueble, en virtud de haberse afectado su propiedad por el trazo y construcción de la prolongación de la Avenida Ignacio Sandoval:

Una fracción de lo que fuera la parcela número **30 Z-1 P1/4**, ubicada en el **Ejido El Trapiche**, con clave catastral **02-45-85-000-030-001**, misma que de acuerdo con levantamiento topográfico realizado por el Ing. Ramón Alejandro Sánchez Figueroa, con cédula profesional 7024425, tiene una extensión superficial de **48,296.054 m<sup>2</sup>**.

**SEGUNDO:** Mediante Escritura Pública Número **29,910** de fecha **20 de abril de 2023**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Larios**, Titular de la Notaría Pública No. 2 del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real **229475-1** de fecha **17 de agosto de 2023**, se hace constar:

**EI CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebra la señora **MARIA GUADALUPE GARCÍA SILVA**, con el consentimiento y licencia que en este acto le otorga su esposo el señor **ÁNGEL MARIO MARTÍNEZ TORRES**, vende y entrega en plena propiedad y posesión, y la señora **ANA CECILIA REYES OCHOA**, compra y adquiere para sí, una acción de propiedad o parte alícuota equivalente a una tercera parte, respecto al siguiente bien inmueble:

Una fracción de lo que fuera la parcela número **30 Z-1 P1/4**, ubicada en el **Ejido El Trapiche**, con clave catastral **02-45-85-000-030-001**, misma que tiene una extensión superficial de **48,296.054 m<sup>2</sup>**.

En el mismo acto, se celebra el **CONTRATO DE HIPOTECA** especial entre la señora **ANA CECILIA REYES OCHOA** a favor de la señora **MARÍA GUADALUPE GARCÍA SILVA**, sobre el inmueble antes descrito, cuyo objeto es garantizar el pago de la cantidad de Compraventa celebrada.

**TERCERO:** Mediante Escritura Número **30,654** de fecha **21 de mayo de 2024**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Larios**, Titular de la Notaría Pública No. 2 del municipio de Colima, Col., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Colima, con fecha de prelación cancelada del **18 de junio de 2024**, se hace constar que:

La señora **MARIA GUADALUPE GARCÍA SILVA**, con el consentimiento y licencia que en este acto le otorgan su esposo el señor **ÁNGEL MARIO MARTÍNEZ TORRES**, **CANCELA TOTALMENTE**, la **HIPOTECA** que pesa sobre el inmueble identificado como fracción de lo que fuera la parcela número **30 Z-1 P1/4**, ubicada en el **Ejido El trapiche**, con clave catastral **02-45-85-000-030-001**, misma que tiene una extensión superficial de **48,296.054 m<sup>2</sup>**, y en consecuencia se expida testimonio a favor de la señora **ANA CECILIA REYES OCHOA**, en virtud de haberse realizado el finiquito del pago referido en el **ANTECEDENTE SEGUNDO** del presente apartado.

### **MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN**

#### **BASES JURÍDICAS**

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, los artículos 276 y 277 de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima (1994) y el Reglamento de Zonificación para el Estado y Municipio de Colima.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

Conforme al marco legal, los programas se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población y de estos, los programas parciales de urbanización.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Capacha.

El actual **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Capacha**, se encuentra vigente a partir del **6 de junio de 2009**, fecha en que fue publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", es un instrumento imprescindible no solamente para imprimir orden y congruencia a los asentamientos humanos sino, más importante aún, para que se sienten las bases de un desarrollo económico sostenible y respetuoso de las condiciones del medio ambiente.

El Programa de Desarrollo Urbano del centro de población La Capacha, Col., así como la modificación publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de agosto de 2024, ubican actualmente al predio como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Corto Plazo RU-CP-23**, con una zonificación **Habitacional de Densidad Baja H2-14**, con una franja paralela a la calle de distribución de zona de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Media MB2-16** ubicada en la colindancia norte del predio; así como una zona de **Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD2-8** en la prolongación de la Av. Ignacio Sandoval. Dentro de la estructura urbana se tiene prevista la prolongación de la Av. Ignacio Sandoval identificada como **vialidad primaria VP-3** en la colindancia poniente del predio, mientras que en la colindancia norte, se tiene previsto el paso de la calle de distribución identificada como **CD-2**. Por lo que se refiere a la estructuración territorial, dentro de los límites del predio el programa no prevé unidades vecinales o barriales.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Colima, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante documento oficial identificado como Of. Núm.-DGDUMA-DDU-VS-011/2024 de fecha 4 de septiembre de 2024.

## **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

Por lo anteriormente descrito, el Ingeniero JULIÁN VERJÁN DELGADO, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil "MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su calidad de promotora del predio de interés, somete a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, el presente instrumento que tiene los siguientes objetivos:

### **Objetivos Generales:**

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente en el municipio de Colima, los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, Colima.

### **Objetivos Específicos:**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **48,296.054 m<sup>2</sup>** de la totalidad del área reserva urbana de la localidad de La Capacha, Colima, destinada para el **Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "Arkadia Residencial"** con un aprovechamiento habitacional plurifamiliar horizontal.
- Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, Colima.
- Dotar de **8** lotes urbanizados (6 lotes de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2, 1 lote Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2, en donde se pretende desarrollar un conjunto habitacional plurifamiliar horizontal y 1 lote de Espacios Verdes y Abiertos de carácter privado EV-P).
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, Colima.

- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.

## FASE DE DIAGNÓSTICO

### LOCALIZACIÓN

El área de interés objeto del presente estudio, se localiza en el municipio de Colima, dentro del límite de centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de La Capacha, vigente, se ubica al norte de la ciudad de Colima y al suroriente de la localidad de La Capacha, en la colindancia norte del fraccionamiento Jardines del Pedregal y en las proximidades con los fraccionamientos, Merit Residencial, Paseo de los Sauces, Residencial San Agustín, La Herradura, Pedregal Residencial, Vista Capacha, entre otros.

El predio de interés tiene actualmente una extensión superficial de acuerdo con el documento público de 4-82-96.054 Has., se encuentran dentro del centro de población con una zonificación y política de ocupación adecuada para ser desarrollada en estos momentos.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente estudio, se encuentra integrada por el predio rústico identificado con la clave catastral **02-45-85-000-030-001**, mismo que es Una fracción de lo que fuera la parcela número 30 Z-1 P1/4 del ejido "El Trapiche", ubicada en las proximidades de la localidad de "La Capacha", municipio de Colima, Colima, con una superficie de **4-82-96.054 Has.**, de acuerdo a levantamiento topográfico realizado por el Ing. Ramón Alejandro Sánchez Figueroa, con cédula profesional 7024425, mismo que se encuentra formalizado en las Escrituras Públicas Números **29,909** y **29,910** de fecha **20 de abril de 2023**, expedidas por el Licenciado JUAN JOSÉ SEVILLA LARIOS, Notario Público Titular de la notaría pública número **2** del municipio de Colima, Col., e inscritas en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real **229475-1** de fecha **7 de julio de 2023** y **17 de agosto de 2023**.

El área de aplicación, tiene las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En línea quebrada, formada por diez tramos, que mide en su totalidad 358.639 mts. con parcela número 29;

AL SUROESTE: En línea quebrada, formada por tres tramos, que mide en su totalidad 360.748 mts con parcela número 31;

AL NOROESTE: En 132.583 mts con la prolongación de la Avenida Ignacio Sandoval; y

AL SURESTE: En 135.145 mts con la parcela número 30.

El área de aplicación, está integrado por un cuadro de construcción de 17 vértices que se encuentra avalado por la Dirección de Catastro Municipal, donde además se certificaron los georreferenciados mediante oficio **02-TMC-C-002/2024** de fecha 31 de enero de 2024.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO ZONIFICACIÓN

#### 1. COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado con usos de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Media MB-2** (para el desarrollo de un conjunto habitacional plurifamiliar horizontal), de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2** y 1 lote de Espacios Verdes y Abiertos de carácter privado EV-P).

El artículo 67 del reglamento, establece que las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

**Mixto de barrio:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio.

**Corredor urbano mixto:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor

del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos interzonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

**Mixto central:**

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

Las zonas de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2** y **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2** de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, tiene los siguientes grupos de usos y destinos permitidos:

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

Como se puede observar, las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del Reglamento de Zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Giro que se prohíbe en el presente desarrollo.

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELES

Finalmente, el artículo 119 del Reglamento, establece los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
ESPACIOS VERDES ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

Derivado del desarrollo habitacional que se pretende realizar, el artículo 69 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, establece que en todas las zonas de usos mixtos, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 70 al 73, se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:

- I. Los lineamientos para densidades de viviendas e índices de edificación, así como para cajones de estacionamiento para usos habitacionales que se ubiquen dentro de las zonas de usos mixtos, serán los establecidos para las zonas de habitación plurifamiliar con una densidad equivalente a la intensidad de cada zona de usos mixtos;
- II. Para fomentar la construcción de vivienda social, la autoridad municipal podrá autorizar en las zonas de usos mixtos de intensidad alta, viviendas dúplex que podrán ser consideradas como unifamiliares, siempre y cuando los lotes individuales que surjan, presenten el frente y la superficie mínima de la zona habitacional en todos los casos, siempre y cuando reúnan las condiciones que establece la fracción XIV, artículo 62 del presente Reglamento;
- III. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- IV. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, 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 último nivel;
- VI. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente;
- VII. Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso; y
- VIII. En las colindancias posteriores, se sujetarán a los mismos lineamientos establecidos para zonas habitacionales en la fracción VIII del artículo 52 de este reglamento.

De acuerdo con el Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
MB-2	250	15	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varía
MD-2	250	15	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

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

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

**SIMBOLOGÍA**

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

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

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

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M<sup>2</sup>. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

**LOTIFICACIÓN**

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO**

El presente Programa Parcial de Urbanización pretende urbanizar un total de **8** lotes urbanizados (6 lotes de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2, 1 lote Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2, en donde se pretende desarrollar un conjunto habitacional plurifamiliar horizontal y 1 lote de Espacios Verdes y Abiertos de carácter privado EV-P); los cuales se enuncian en la siguiente tabla:

PROPUESTA	
USO	No. LOTES
MB-2	1
MD-2	6
EV-P	1
<b>TOTAL =</b>	<b>8</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	PROPUESTA	
ÁREA VENDIBLE	41,358.920	85.64%
ÁREA EV-PRIVADA	3,526.190	7.30%
ÁREA DE VIALIDAD	3,410.944	7.06%
<b>TOTAL</b>	<b>48,296.054</b>	<b>100.00%</b>

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona de **Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2**; así como a la zona de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2**, donde se pretende realizar un desarrollo habitacional en su modalidad plurifamiliar horizontal, **les corresponde ceder 20% del área vendible**; lo anterior de acuerdo al Artículo **141**, fracción **VI** del Reglamento de Zonificación Municipal.

El cálculo del área de cesión del Programa Parcial de Urbanización, se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
MB-2	37,746.250	1	20% DE LA SUP VENDIBLE	7,549.250
MD-2	3,612.670	6	20% DE LA SUP VENDIBLE	722.534
<b>TOTAL</b>	<b>41,358.920</b>	<b>7</b>		<b>8,271.784</b>

**PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO:**

El presente estudio plantea la posibilidad de que el área de cesión para destinos resultante del cálculo realizado, prevista por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, sea cubierta por la parte promotora con la realización de acciones que se mencionan más adelante, donde se promueva la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; así como la consolidación del equipamiento existente, mejoramiento de la imagen urbana, la realización de estudios o proyectos que tiendan a lograr el incremento de la calidad de vida de la localidad de La Capacha; lo anterior en virtud de observarse grandes oportunidades de mejoras al centro de población al que pertenece el predio que se pretende desarrollar, sobre todo considerando lo siguiente:

- La estructura territorial establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de “La Capacha”, no establece dentro del predio la conformación del Centro Vecinal o Barrial alguno.
- El presente proyecto corresponde a un desarrollo habitacional en su modalidad plurifamiliar horizontal en el macro lote de tipo Mixto de Barrio Intensidad Media MB-2, al interior del mismo se tiene proyectadas sus propias áreas de recreación y esparcimiento, así como áreas para ejercitar a la población de proyecto.



#### **Anteproyecto del condominio habitacional plurifamiliar horizontal (considerarse solo como referencia).**

- La localidad de La Capacha no se ha visto beneficiada de manera directa por el desarrollo de fraccionamientos en el centro de población que ha dado apertura al mercado inmobiliario de fraccionamientos de densidades medias y bajas con urbanizaciones de alta calidad, causando de manera involuntaria una inminente y marcada diferencia entre el espacio público de la localidad y los nuevos conjuntos habitacionales, situación que no se advierte saludable para la cohesión social que debe procurarse entre los habitantes originarios y fundadores del centro de población y los nuevos residentes.
- Se ha realizado el análisis de los equipamientos existentes, observándose que la población de la zona no tiene problemas de acceso a los equipamientos básicos de recreación y escolares. Incluso en la localidad de La Capacha la escuela primaria se encuentra fuera de operación por falta de población usuaria potencial, encontrándose en comodato de la comisaria ejidal con la posibilidad de albergar actividades de recreación, educación y deportivas, con un estado de conservación regular.

Mediante el MEMORANDUM NO. **DGDUMA-178/2024** emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente el 30 de septiembre de 2024, se hace saber al promotor del presente estudio de los requerimientos manifestados por la Dirección de Obras Públicas, como una alternativa, para que, de resultar viable la propuesta de sustituir el pago del área de cesión por pago en especie, a través de obras que sean de beneficio para la comunidad cercana, o en alguna área deteriorada o vulnerable que requiere de la acción inmediata de acciones urbanas que mejoren el equipamiento urbano o su mejoramiento.

Dentro del oficio se hacen mención de 4 grandes rubros:

- 1. CAMINO VIEJO A LA COMUNIDAD DE LA CAPACHA.**
- 2. RUTA SECUNDARIA DE ACCESO A LA COMUNIDAD DE LA CAPACHA.**
- 3. INFRAESTRUCTURA DENTRO DE LA COMUNIDAD DE LA CAPACHA.**
- 4. VADO.**

En virtud de lo anterior, se abre la posibilidad de realizar el planteamiento de que la superficie resultante del cálculo de cesión del proyecto habitacional plurifamiliar horizontal, sea cubierto por la parte promotora con acciones que eleven la calidad fisonómica y material de la Localidad de la Capacha, mediante la realización de las siguientes acciones que impacten positivamente a la calidad de vida de la población original fundadora y sirva para equilibrar los beneficios del desarrollo urbano:

- Mejoramiento del pavimento en arroyo vehicular.
- Concluir y sustituir banquetas faltantes y dañadas.
- Realizar pasos peatonales y rampas.
- Rehabilitación mayor del jardín vecinal.
- Rehabilitación mayor de las canchas deportivas y edificio de la escuela Miguel Diaz, actualmente administrada por el Comisariado Ejidal.
- Dotar de un paradero de transporte público.

- Sustitución del alumbrado público dañado.

### **ACCIONES URBANAS**

Para llevar a cabo los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la empresa promotora denominada "MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS, S.A DE C.V.", representada por su Administrador Único, el señor Ingeniero JULIÁN VERJÁN DELGADO, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Municipio, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Colima conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Las acciones materiales que el programa prevé, son las siguientes:

- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **Resolver el sistema de desalojo de agua pluvial, a través de la construcción de pozos de absorción colocados al interior del lote MB-2 (en las áreas comunes del conjunto plurifamiliar).**
- **La consolidación de la mitad de la sección de la calle de distribución CD-2 al frente del predio a desarrollar con uso habitacional plurifamiliar horizontal.**
- **La consolidación de la sección de la vialidad principal VP-3 al frente de los lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2.**
- **La construcción de una línea conducción de agua potable y la adquisición de un arrancador seco para el pozo profundo denominado Ignacio Sandoval.**
- **La construcción de un subcolector de 12" y entroncarse al colector existente ubicado al sur del predio del área de aplicación.**
- **La ejecución de las obras de urbanización que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore y autorice.**
- **La pavimentación con concreto hidráulico del camino viejo a la comunidad de La Capacha.**
- **La pavimentación de una ruta secundaria de acceso a la comunidad de La Capacha.**
- **La construcción de rampas y pasacalles, reemplazamiento o construcción de banquetas y machuelos en la comunidad de La Capacha.**
- **La remodelación del VADO.**

De igual manera y para dar cumplimiento a la obligación de las áreas de cesión para destinos que establece la Ley y el Reglamento, se plantea sean cubiertas con la realización de las siguientes acciones materiales en la localidad de La Capacha a cargo de la parte promotora, buscando elevar la calidad de vida de la población originaria y fundadora del asentamiento; lo anterior en virtud de no haberse detectado en el análisis de los elementos de equipamiento existentes y programados u déficit a cubrir, de no estar prevista en la estructura territorial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Capacha, centros vecinales o barriales a consolidar dentro del área de aplicación; además de que, el desarrollo que se pretende realizar (habitacional plurifamiliar horizontal), tiene prevista la dotación de áreas comunes de recreación y esparcimiento suficientes para servir a la población de proyecto, tanto al interior del conjunto plurifamiliar, como en el lote EV privado que se ha considerado en la lotificación del proyecto; por lo anterior, no se desprotege a la futura población residente.

Las obras a realizar por la parte promotora consisten en lo siguiente:

- Mejoramiento del pavimento en arroyo vehicular.
- Concluir y sustituir banquetas faltantes y dañadas.
- Realizar pasos peatonales y rampas.
- Rehabilitación mayor del jardín vecinal.

- Rehabilitación mayor de las canchas deportivas y edificio de la escuela Miguel Diaz, actualmente administrada por el Comisariado Ejidal.
- Dotar de un paradero de transporte público.
- Sustitución del alumbrado público dañado.

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos; y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

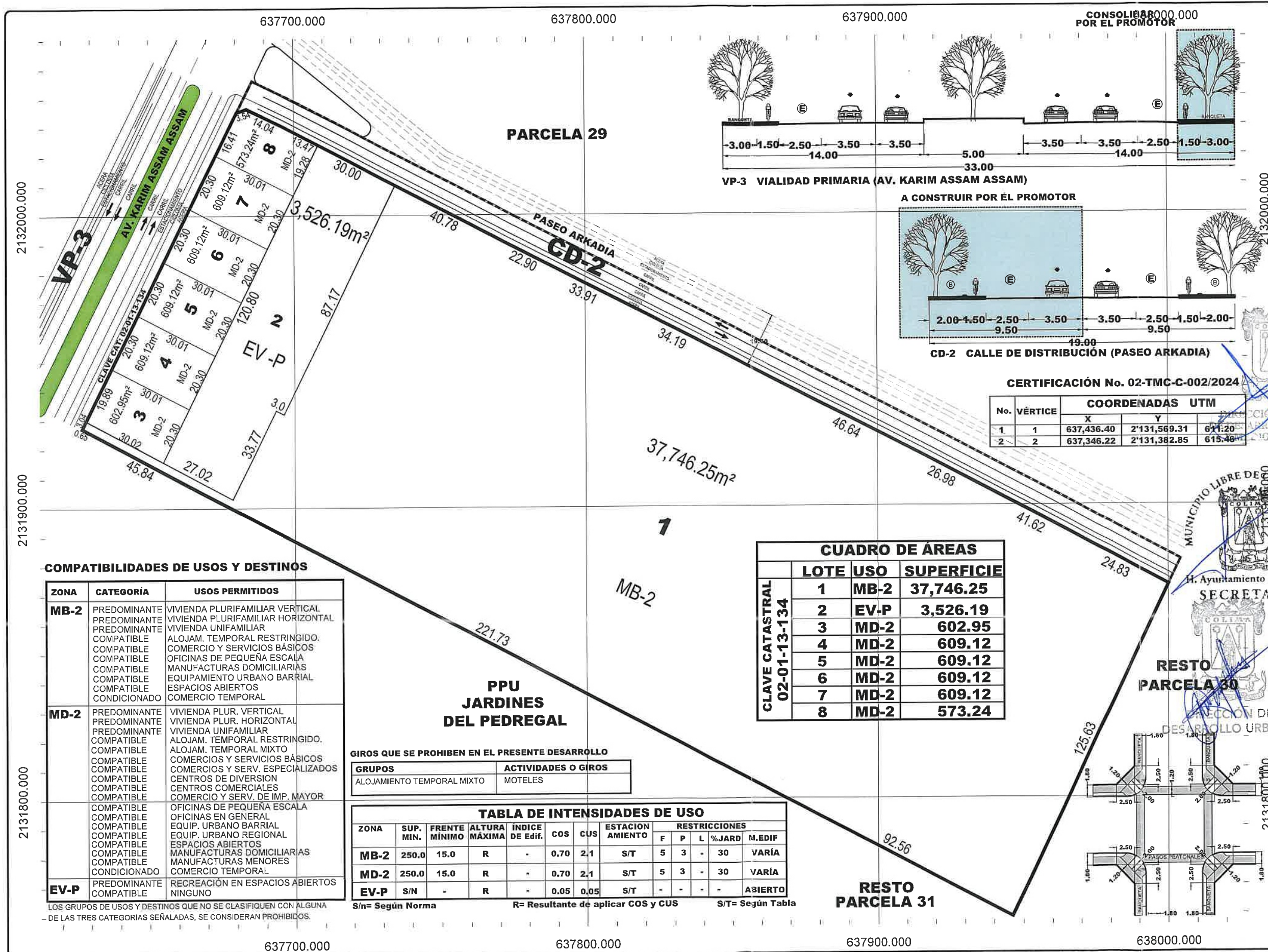
Para que surta los efectos legales, el presente estudio, deberá de publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

La lotificación resultante, de acuerdo a los usos asignados, deberá ajustarse a la tabla de compatibilidades prevista por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, debiendo atender los giros restringidos.

Posterior a la publicación del presente estudio, se deberá tramitar ante la autoridad municipal el proyecto ejecutivo de urbanización, así como la licencia de urbanización, y demás tramites y/o autorizaciones que de ello se derive.

---

SIN TEXTO



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "ARKADIA RESIDENCIAL"**



**SIMBOLOGÍA:**

**PARA LOS USOS**

- MB-2 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA
- MD-2 CORRECTOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA
- EV-P ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (PRIVADO)

**SENTIDO VIAL**

**USO DEL SUELO**

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
MB-2	1	37,746.250	20%	7,549.250
MD-2	6	3,612.670	20%	722.534
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>41,358.920</b>	<b>TOTAL =</b>	<b>8,271.784</b>

**CESIÓN DE CÁLCULO** 8,271.784m<sup>2</sup> **CESIÓN DE PROYECTO** 0.00m<sup>2</sup>

**NOTA:** EL ÁREA DE CESIÓN RESULTANTE SERÁ CUBIERTA POR EL PROMOTOR CON ACCIONES MATERIALES EN BENEFICIO DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, LAS CUALES SE PUNTUALIZAN EN EL APARTADO DE ACCIONES URBANAS.

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA	SUPERFICIE	%
ÁREA VENDIBLE	41,358.920	85.64%
ÁREA EV-PRIVADA	3,526.190	7.33%
ÁREA DE VIALIDAD	3,419.944	7.06%
<b>TOTAL</b>	<b>48,296.054</b>	<b>100%</b>

**CLAVE RÚSTICA: 02-45-85-000-030-001**

**DESARROLLADOR:**  
**MERIT CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS S.A. DE C.V.**  
Y/O  
**ING. JULIÁN VERJÁN DELGADO**  
ADMINISTRADOR ÚNICO

**UBICACIÓN:**  
**SURORIENTE DE LA CAPACHA, COLIMA, COL.**

**CONSULTOR:**  
**colimaba**  
CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL  
**M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
PERITO EN PROYECTO URBANO "MPIO. DE COLIMA"  
PU-02-01-RF

**PLANO:**  
**LOTIFICACIÓN**  
ESCALA: 1:1200

**NUMERO DE LAM:**  
**4**

**UBICAR Y FECHA:**  
**COLIMA, COLIMA, SEPT. DE 2024.**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

### DIRECTORIO

**Indira Vizcaíno Silva**

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

**Alberto Eloy García Alcaraz**

Secretario General de Gobierno y  
Director del Periódico Oficial

**León Felipe Chávez Orozco**

Encargado del Despacho de la Dirección General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

**CP. Betsabé Estrada Morán**

**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**

**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes**

**LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías**

**Lic. Gregorio Ruiz Larios**

**Mtra. Lidia Luna González**

**C. Ma. del Carmen Elisea Quintero**

**Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo**

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

**Tel. (312) 316 2000 ext. 27841**

**publicacionesdirecciongeneral@gmail.com**

**Tiraje: 500**