



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

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 08 DE MARZO DE 2025

TOMO CX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

29
20 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SANTA JULIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SANTA JULIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, 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 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.025/2025, de fecha 04 de febrero de 2025, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 05 del mismo mes y año, 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 Campestre Santa Julia**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, promovido por la C. Laura Barrios Morales y Copropietarios.

SEGUNDO.- Que con fecha 15 de octubre de 2024 y posteriormente mediante Fe de Erratas de fecha 30 de diciembre de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Campestre Santa Julia**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de octubre de 2024 y posteriormente mediante una Fe de Erratas de fecha 30 de diciembre de 2024 expedida el mismo día por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc; 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 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Campestre Santa Julia**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de 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 Campestre Santa Julia**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de 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 Campestre Santa Julia**, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 15 de octubre de 2024 y posteriormente mediante una Fe de Erratas de fecha 30 de diciembre 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 6 de febrero 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.

FASE DE ANTECEDENTES

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

Mediante Título de Propiedad No. **000000001618** expedido por el titular del Registro Agrario Nacional, Delegación Colima, se tituló la Parcela 6 Z-1 P1/4, perteneciente al ejido de El Trapiche en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, en favor de la C. María Victoria Rojas Rivera, quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima en el folio Real 248261-1 de fecha 6 de noviembre de 2009.

Dicha parcela es la que, tras haberse realizado diversos actos traslativos en la propiedad, dieron origen al predio motivo del presente estudio.

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

Por lo anterior, el área de interés se encuentra acreditada en la siguiente escritura pública:

PRIMERO: Mediante Escritura Pública Número **27,517**, de fecha **20 de junio del año 2017**, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario Adscrito asociado al Licenciado Rafael Verduzco Curiel, titular de la Notaría Pública Número 13, de la demarcación de Colima, Colima; la señora María Victoria Rojas Rivera, mediante su apoderado legal el C. José Román Sánchez Morales, mediante el cual formaliza la fusión de los predios identificados con los números de folios reales 266501-1 y 266502-1, para formar uno solo, y a su vez, este se subdivide en dos fracciones, fracción identificada como FRACCIÓN "A" y fracción identificada como FRACCIÓN "B", este último con una superficie de 05-00-00.00 hectáreas; además, la señora María Victoria Rojas Rivera, mediante su apoderado legal el C. José Román Sánchez Morales, venden y entregan a plazos y entrega en posesión a la empresa denominada **“ESTANCIA JARDÍN REAL” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su administrador único Nicolas Jaaziel Espinoza Navarro. La fracción “B” quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima en el folio Real 319001-1 de fecha 30 de junio de 2017.

Dicha propiedad tiene las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: En 350.705 metros con la Parcela número 5;
- Al Sureste: En 143.111 metros con resto de la misma Parcela 6;
- Al Noroeste: En 142.022 metros con también resto de la misma Parcela 6; y
- Al Suroeste: En 350.767 metros con la Parcela número 7, camino de por medio.

SEGUNDO: Que tras varias ventas de acciones de propiedad, actualmente el inmueble queda acreditado por los siguientes copropietarios:

| ESCRITURA | FECHA | NOMBRE | % DE COPROPIEDAD |
|-----------|-----------------------|---|------------------|
| 30,286 | 16 DE JULIO DE 2018 | ANGELINA ROJAS RIVERA | 47.2696 % |
| 31,114 | 22 DE OCTUBRE DE 2018 | LAURA BARRIOS MORALES | 1.01 % |
| 35,387 | 24 DE JULIO DE 2020 | GRISelda DÍAZ RINCÓN | 3.9992 % |
| 35,408 | 28 DE JULIO DE 2020 | ALMA NEREIDA LIMÓN ALCALA | 2.0639 % |
| 37,700 | 28 DE MAYO DE 2021 | MIGUEL ÁNGEL OROZCO LARIOS | 30.00 % |
| 37,105 | 8 DE MARZO DE 2021 | ROSA ELVA ZÚÑIGA DÍAZ | 2.00 % |
| 37,142 | 12 DE MARZO DE 2021 | DANIEL ARNOLDO LICÓN CISNEROS | 1.9633 % |
| 37,742 | 03 DE JUNIO DE 2021 | JESÚS VILLASEÑOR GÓMEZ, también conocido como J. JESÚS VILLASEÑOR GÓMEZ | 4.004 % |

| | | | |
|--------|--------------------------|---|---------|
| 38,528 | 01 DE SEPTIEMBRE DE 2021 | EMILIO MANCILLA ALFARO | 1.2 % |
| 38,559 | 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021 | LUIS FELIPE JIMÉNEZ MANCILLA | 2.00 % |
| 38,615 | 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 | EDUARDO MANCILLA ALFARO | 1.2 % |
| 38,781 | 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 | ADRIANA MARÍA RODRÍGUEZ REYES | 1 % |
| 44,717 | 4 DE OCTUBRE DE 2023 | PAMELA DENISSE ALANTAR NAVA Y GABRIEL ARGENIS ÁLVAREZ MOCTEZUMA | 1.1 % |
| 45,198 | 29 DE NOVIEMBRE DE 2023 | GERARDO ADRIANO DÍAZ GONZÁLEZ | 1.19 % |
| | | | 100.00% |

ACREDITACIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

PRIMERO: Mediante la Escritura Pública Número **37,124**, de fecha 10 de marzo de 2021, expedida por el Lic. **Rafael Verduzco Zepeda**, Notario Público Titular de la notaría pública número **13** del municipio de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima en el Folio Real **319000-1** de fecha del 20 de abril de 2021, se hace constar:

A) La adjudicación de bienes de sucesión, que realiza la albacea definitiva, única y universal heredera Angelina Rojas Rivera, referente a la sucesión testamentaria de la finada María Victoria Rojas Rivera, con relación al siguiente inmueble: Una acción de propiedad del **72.1093%** de la fracción "A" que se subdividió de la parcela **6 Z-1 P1/4** que perteneció al Ejido El Trapiche, ubicada en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **7-17-08.45** has, correspondiéndole la clave catastral **05-05-81-006-006-000**.

B) Constitución de SERVIDUMBRE DE PASO con superficie de 1,925.36 m², que constituye la señora Angelina Rojas Rivera en favor de todos los copropietarios de la fracción sur de la parcela número 6 Z-1 P1/4 del ejido El Trapiche.

SEGUNDO: Mediante **Contrato de Colaboración y Permuta** que celebraron el **21 de diciembre de 2023** los propietarios de las fracciones A y B en que se subdividió en el predio rústico identificado como parcela **6 Z-1 P1/4** que perteneció al Ejido El Trapiche, **se acordó el interés, disposición; así como su anuencia para constituir la vialidad de acceso de 12.00 mts de sección a partir de la Pról. de la Av. Ignacio Sandoval**, que posibilite el desarrollo de un fraccionamiento en la "FRACCIÓN B" de la parcela referida; lo anterior mediante de la permuta de una superficie que asciende a 943.56 m² de cada una de las fracciones referidas.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD DE LA PARTE PROMOTORA

PRIMERO: Mediante la Escritura Pública número **40,322** de fecha **08 de marzo de 2022**, expedida por el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, Notario Público Titular de la Notaría pública número 13 del municipio de Colima, Colima, los señores **ANGELINA ROJAS RIVERA, GRISELDA DÍAZ RINCÓN, ROSA ELVA ZÚÑIGA DÍAZ, MIGUEL ÁNGEL OROZCO LARIOS, JESÚS VILLASEÑOR GÓMEZ** también conocido como **J. JESÚS VILLASEÑOR GÓMEZ, EMILIO MANCILLA ALFARO, ADRIANA MARÍA RODRÍGUEZ REYES, DANIEL ARNOLDO LICÓN CISNEROS**, por su propio derecho otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a favor de la señora **LAURA BARRIOS MORALES**, para que de manera **ESPECIAL** pueda realizar todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el cambio de uso del suelo, respecto del predio rústico constituido por la **FRACCIÓN "B"**, con superficie escriturada de **5-00-00 has.**, misma que formó parte de la Parcela número **6 Z-1 P1/4**, que perteneció al Ejido El Trapiche.

SEGUNDO: Mediante la Escritura Pública número **40,905** de fecha **27 de mayo de 2022**, expedida por el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, Notario Público Titular de la Notaría pública número 13 del municipio de Colima, los señores **ALMA NEREIDA LIMÓN ALCALÁ, LUIS FELIPE JIMÉNEZ MANCILLA y EDUARDO MANCILLA ALFARO**, por su propio derecho otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO LIMITADO** a favor de la señora **LAURA BARRIOS MORALES**, para que de manera **ESPECIAL** pueda realizar todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el cambio de uso del suelo, respecto del predio rústico constituido por la **FRACCIÓN "B"**, con superficie escriturada de **5-00-00 has.**, misma que formó parte de la Parcela número **6 Z-1 P1/4**, que perteneció al Ejido El Trapiche.

TERCERO: Mediante la Escritura Pública número **44,718** de fecha **3 de octubre de 2023**, expedida por el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, Notario Público Titular de la Notaría pública número 13 del municipio de Colima, los señores **GABRIEL ARGENIS ÁLVAREZ MOCTEZUMA Y PAMELA DENISSE ALCANTAR NAVA**, por su propio derecho otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO LIMITADO** a favor de la

señora **LAURA BARRIOS MORALES**, para que de manera **ESPECIAL** pueda realizar todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el cambio de uso del suelo, respecto del predio rústico constituido por la **FRACCIÓN "B"**, con superficie escriturada de **5-00-00 has.**, misma que formó parte de la Parcela número **6 Z-1 P1/4**, que perteneció al Ejido El Trapiche.

CUARTO: Mediante la Escritura Pública número **44,718** de fecha **3 de octubre de 2023**, expedida por el Lic. Rafael Verduzco Zepeda, Notario Público Titular de la Notaría pública número 13 del municipio de Colima, los señores **GERARDO ADRIANO DÍAZ GONZÁLEZ**, por su propio derecho otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO ESPECIAL en cuanto a que se deberá ejercer única y exclusivamente en relación a la acción de dominio o parte alícuota equivalente al 1.19%, de la FRACCIÓN "B"**, con superficie escriturada de **5-00-00 has.**, misma que formó parte de la Parcela número **6 Z-1 P1/4**, que perteneció al Ejido El Trapiche, a favor de la señora **LAURA BARRIOS MORALES**, para que de manera **ESPECIAL** pueda realizar todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el cambio de uso del suelo, respecto del predio rústico referido.

FUNDAMENTACIÓN

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, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima (1994) y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales 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.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Trapiche, Colima.

El H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de El Trapiche, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" en fecha 8 de enero de 2005, mismo que establece las estrategias generales de desarrollo urbano y por tanto los lineamientos a seguir para el aprovechamiento de los predios, determina las áreas que por su valor ecológico y productivo, serán objeto de protección, respecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del Centro de Población.

Por lo anterior y en virtud de que el área de aplicación del presente estudio se encuentra fuera de los límites de los centros de población de Cuauhtémoc, Chiapa-Ocotillo, Chivato-Joyitas, Trapiche, Colima, entre otros, el H. Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtémoc, ha dictaminado con la congruencia del Estado en el Dictamen de Vocación del Suelo correspondiente, lo siguiente:

Clasificación de Áreas.- *El predio se encuentra fuera del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de El Trapiche; por lo que, se considera Rustico AR no cuenta con una proyección de aprovechamiento a corto, mediano o largo plazo.*

Zonificación.- *El predio se encuentra fuera del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de El Trapiche; por lo que, es considerado zona con aprovechamiento Agropecuario AG.*

Estructura urbana.- *Al encontrarse fuera del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de El Trapiche, no se cuenta con una proyección de Estructura Urbana.*

El predio garantiza su acceso por brecha de terracería la cual en base a contrato de colaboración en su clausula segunda garantiza su conformación como una vialidad de acceso con una sección de 12.00metros, perpendicular a la prolongación de la avenida Ignacio Sandoval.

Por lo anterior dispuesto, los lineamientos que debe cumplir son los que determina el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima; para el uso Agropecuario.

Artículo 30, fracción VI. Áreas rústicas: son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal, conforme las disposiciones vigentes para las materias respectivas.

Artículo 36 Agropecuario

| ZONA | CATEGORIA | GRUPOS PERMITIDOS |
|----------------------|--------------|--|
| "AG" AGROPECUARIO | PREDOMINANTE | AGROPECUARIO |
| | COMPATIBLE | ESTABLOS Y ZAHURDAS |
| | COMPATIBLE | GRANJAS Y HUERTOS |
| | COMPATIBLE | VIVIENDA AISLADA |
| | COMPATIBLE | EMPAQUE DE FRUTAS Y VERDURAS |
| | CONDICIONADO | HABITACIONAL CAMPESTRE |
| | CONDICIONADO | ALOJAMIENTO TEMPORAL |
| | CONDICIONADO | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL CAMPESTRE COMUNITARIO |

Por lo anterior, se **dictaminó procedente el uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Campestre Comunitario de tipo HC-HC solicitado**, previo cumplimiento de lo establecido en el título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo, modalidad III, expedido por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DU-DICIII-001-IV-2024** de fecha **04 de abril de 2024**.

OBJETIVOS**Objetivos Generales**

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

1. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular.
2. Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
3. Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a lo establecido en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Objetivos Específicos

1. Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **49,056.44 m²** de los 50,000.00 m² que en total tiene el predio rústico identificado como FRACCIÓN "B" de la Parcela 6 Z-1 P1/4, que perteneció al ejido de El Trapiche, para llevar a cabo un aprovechamiento **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Campestre Comunitario de tipo HC-HC**.
2. Regular la ocupación de los predios en el área de aplicación con base en lo establecido en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III **DU-DICIII-001-IV-2024** y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.
3. 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.
4. Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el área de aplicación.
5. Establecer y realizar la adecuación espacial de la vialidad de liga que garantice el acceso al fraccionamiento.
6. Lotificar un total de **5** predios, de los cuales **1** es de tipo **HC-HC**, **2** lotes destinados a equipamiento de espacios verdes abiertos **EV**, **1 lote para el pozo profundo existente dentro del predio y 1 lote más para la planta de tratamiento de aguas residuales**.

FASE DE DIAGNÓSTICO**LOCALIZACIÓN**

El área en donde se pretende desarrollar el presente Programa Parcial de Urbanización, se localiza en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, en el Ejido el Trapiche, específicamente por el camino que conduce al desarrollo Altozano a 4.2 km

de la ciudad de Colima, Colima; así como a 1.7 km del Condominio Habitacional denominado Altozano y a 170 metros al norte del cementerio denominado Sendero Jardín Funeral.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El Área de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra circunscrita en el predio rústico identificado como FRACCIÓN "B" de la Parcela 6 Z-1 P1/4, que perteneció al ejido de El Trapiche en el municipio de Cuauhtémoc, Colima; identificado con la clave catastral **05-05-90-000-006-002**, con superficie de **50,000.00 m²**, de acuerdo a diversas escrituras públicas citadas en el apartado de Acreditación de la propiedad, inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Colima en el folio Real 319001-1.

Dicha propiedad tiene las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: En 350.705 metros con la Parcela número 5;
- Al Sureste: En 143.111 metros con resto de la misma Parcela 6;
- Al Noroeste: En 142.022 metros con también resto de la misma Parcela 6; y
- Al Suroeste: En 350.767 metros con la Parcela número 7, camino de por medio.

El predio en su totalidad está conformado por un polígono cerrado de 10 vértices y una superficie de 50,000.00 m², mismo que ha sido certificado por la autoridad catastral municipal.

Sin embargo, **el área de aplicación corresponde única y exclusivamente a una superficie de 49,056.44 m²** de los 50,000.00 m² que en total tiene el predio rústico identificado como FRACCIÓN "B" de la Parcela 6 Z-1 P1/4, que perteneció al ejido de El Trapiche; en virtud de que, una superficie de **943.56 m² se conservan en la calidad de rústica que actualmente tiene** (esta superficie corresponde a la establecida en el Convenio realizado con los propietarios del inmueble colindante que contiene la permuta realizada con la fracción vecina para garantizar el derecho de vía de la calle Francia, misma que habrá de adicionarse al resto de la FRACCIÓN "A").

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De acuerdo con el Ordenamiento vigente publicado el 11 de agosto del 2012, el predio se ubica dentro de los límites de la **UGA 10 del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Colima**, contemplando políticas de aprovechamiento ecológica – Restauración y con lineamientos para recuperar el ecosistema de la vegetación riparia en las barrancas de la UGA y promover las actividades productivas más eficientes en las zonas agropecuarias (POET,2012); estableciendo actividades de uso compatible: Agricultura, Agroturismo, Ecoturismo, Frutales, Infraestructura, Investigación y UMAs; **actividades de uso condicionado:** Agricultura, Agroforestería, **Asentamientos Humanos(siguiendo los criterios de los planes de desarrollo urbanos vigentes con criterios ecológicos)**, Ganadería, Plantaciones agrícolas e Industria; y actividades de uso incompatible: Forestal, Industria, Minería, Pesca, y Turismo.

Por lo anterior, el Dictamen de Congruencia de Uso del Suelo en materia de Ordenamiento Ecológico con Oficio No. IMADES.0313/2022 de fecha 8 de abril de 2022; establece que: *"...debido a que la actividad de Asentamientos Humanos se considera un uso compatible condicionada a los criterios de los PDU y ecológicos, así como de Asentamientos Rurales, ..."*; el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, manifiesta que dicha actividad no contraviene con los Lineamientos y Criterios ecológicos establecidos en el POET, por lo cual se **Dictamina Factible de manera condicionada** el desarrollo del proyecto en cuestión, únicamente en la UGA mencionada.

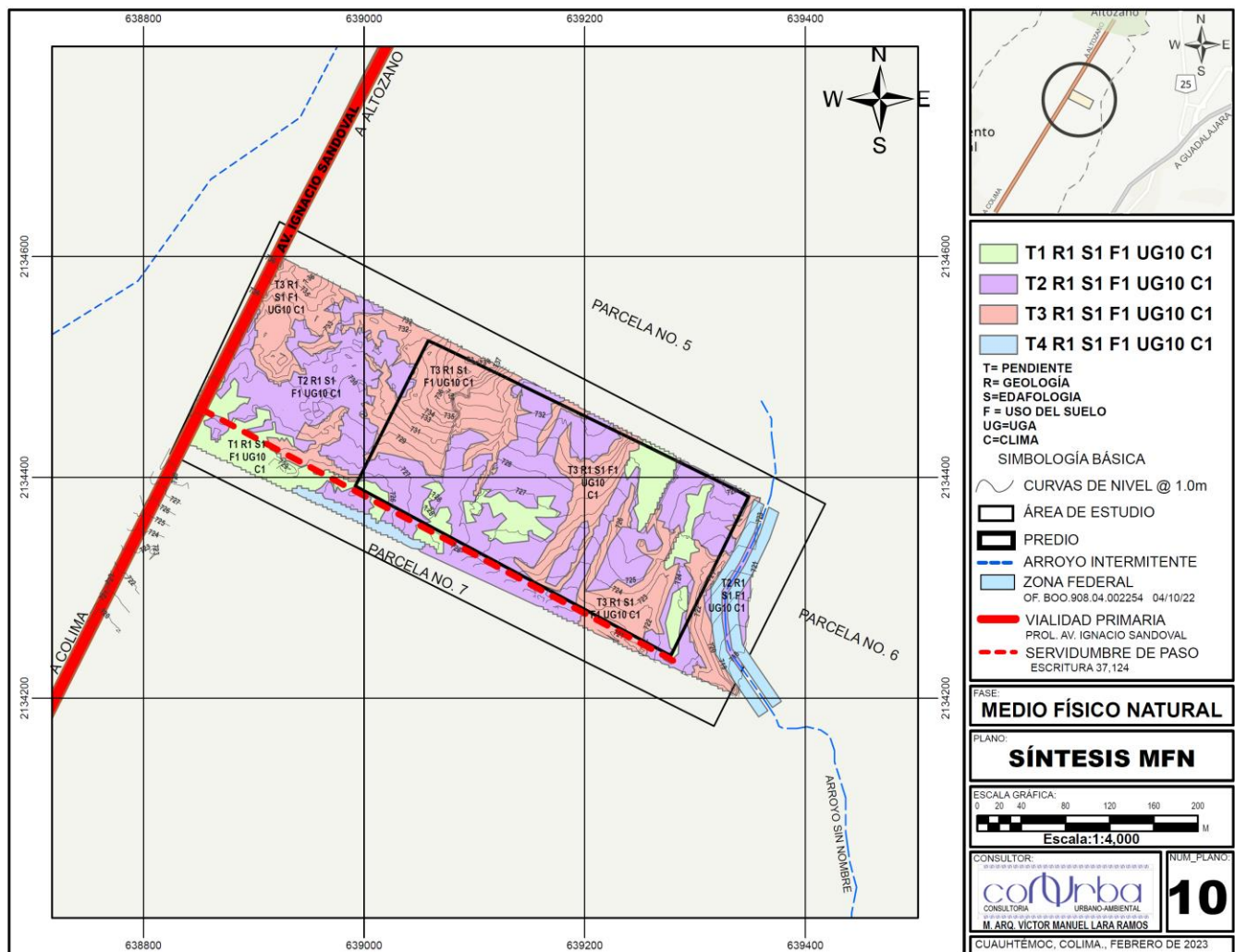
SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

Después de haber analizado los distintos componentes del Medio Físico Natural, así como la dictaminación Factible de manera condicionada por parte del Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, se concluye **que estos, no representan limitantes para la zonificación de Habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario HC-HC.**

| CLAVE EN PLANO SÍNTESIS | DESCRIPCIÓN | APTITUD URBANA PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS |
|-------------------------|--|---|
| T1 R1 S1 F1 UGA10 C1 | Pendiente en el rango de 0-2%, en una roca ignea, tipo de suelo feozem, sobre un lomerío, clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, uso del suelo y vegetación como Agricultura de temporal, se encuentra en la UGA 10 se encuentra en los acuíferos El Chivato y La Estancia. | SI |

| | | |
|----------------------|--|----|
| T2 R1 S1 F1 UGA10 C1 | Pendiente en el rango de 2-5%, en una roca ignea, tipo de suelo feozem, sobre un lomerío, clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, uso del suelo y vegetación como Agricultura de temporal, se encuentra en la UGA 10 se encuentra en los acuíferos El Chivato y La Estancia. | Si |
| T3 R1 S1 F1 UGA10 C1 | Pendiente en el rango de 5-15%, en una roca ignea, tipo de suelo feozem, sobre un lomerío, clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, uso del suelo y vegetación como Agricultura de temporal, se encuentra en la UGA 10 se encuentra en los acuíferos El Chivato y La Estancia. | SI |
| T4 R1 S1 F1 UGA10 C1 | Pendiente en el rango de 15-30%, en una roca ignea, tipo de suelo feozem, sobre un lomerío, clima cálido subhúmedo con lluvias en verano, uso del suelo y vegetación como Agricultura de temporal, se encuentra en la UGA 10 se encuentra en los acuíferos El Chivato y La Estancia. | SI |

Con la ayuda de un software de sistemas de información geográfica se generó el plano síntesis del medio físico natural, el proceso es sobreponer cada una de las capas temáticas (topografía, fisiografía, pendientes, geología, edafología, uso del suelo, y climatología) para obtener áreas homogéneas teniendo como primer componente las pendientes, luego la geología, la edafología, la fisiografía, vegetación y finalmente la climatología. Otros componentes que intervienen, ya no necesariamente en la sobreposición de las capas son el acuífero en el que se encuentra y la ubicación del predio con respecto a las Unidades de Gestión Ambiental UGA.



Fuente: Elaboración Propia.

Infraestructura y Servicios.

A) Agua Potable y Drenaje Sanitario.

De acuerdo al **artículo 8, fracción XVI** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el **ÍNDICE DE EDIFICACIÓN** es la unidad de medida para conocer cuantas viviendas como máximo pueden ser edificadas dentro de un mismo lote. En este caso el índice de edificación que se plantea para el proyecto es de 750 m², por lo que haciendo la operación aritmética se tiene que 66 unidades de vivienda serán el máximo para el proyecto, no obstante, el número previsto es menor.

Una vez obtenidos los datos es necesario comparar con el volumen concesionado por parte de la promotora y se establece la viabilidad.

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| NÚMERO DE CONCESIÓN | 843967 |
| FECHA DE EMISIÓN | 02/03/2022 |
| VOLUMEN ANUAL | 30000 m ³ |
| VIGENCIA | 10 AÑOS |
| GASTO MÁXIMO EN LITROS X SEGUNDO | 2.8539 |
| USO | AGRÍCOLA |
| CUENCA | 259 ARMERÍA |
| UBICACIÓN | LA CAPACHA |
| COORDENADAS LATITUD NORTE | 19° 17' 55.5481" |
| COORDENADAS LONGITUD OESTE | 103° 40' 28.8215" |
| SUPERFICIE BENEFICIADA | 5-00-00 HECTÁREAS |
| VOLUMEN REQUERIDO | 14,454 m ³ anuales |
| VOLUMEN CONCESIONADO | 30000 m ³ anuales |

Cabe mencionar que la parte promotora se obliga a llevar a cabo las gestiones y obtener las autorizaciones ante la Comisión Nacional del Agua para cambiar el uso agrícola que actualmente tiene la concesión titulada, por uso doméstico una vez que de cuenta con la instrumentación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento que se pretende.

Atendiendo las recomendaciones del organismo operador, se plantea que la red de drenaje sanitario del desarrollo se disponga en una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR certificada y prefabricada en concreto armado con capacidad suficiente para servir la demanda resultante del cálculo.

Es importante mencionar que previamente a la autorización del proyecto de Drenaje Sanitario del fraccionamiento por parte del organismo operador, se deberá obtener de la Comisión Nacional del Agua la autorización para las descargas o reutilización del agua de la planta de tratamiento (Planta de tratamiento de aguas residuales Mca. JET serie 3,000 o similar que cumpla con la Norma Oficial Mexicana), y este habrá de ser parte integral del proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se realice, para estar en condiciones de gestionar la Licencia de los trabajos de urbanización del predio de interés.

B) Energía Eléctrica.

El área de aplicación cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hace constar el oficio número **DPC-030/2023** de fecha del 17 de marzo de 2023, donde se precisa que las obras necesarias para el suministro del servicio, deben ser con cargo a la parte promotora y sólo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas.

C) Accesibilidad.

El predio se ubica próximo a la vialidad que comunica al desarrollo Altozano con la ciudad de Colima. Dicha vialidad se encuentra establecida en el Centro de Población de Colima, de La Capacha; así como en como el PDU de Chiapa-Ocotillo. Actualmente se encuentra construido el cuerpo poniente del arroyo de circulación de la vialidad, por lo que se deberá proyectar el cuerpo oriente con las características geométricas especificadas en el gráfico de vialidad a efecto de garantizar las entradas y salidas de manera segura.

Debido a las secciones establecidas en los distintos PDU's, **se plantea que la vialidad en el tramo que se pretende desarrollar continúe la sección prevista en el Programa de Desarrollo Urbano de La Capacha donde se tienen contemplados carriles para ciclistas de 1.50 metros en ambos carriles localizado entre la acera y el estacionamiento.**

Por lo que se refiere a la vialidad de acceso al lote Habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario, se tiene contemplado que esta se realice a través de la fracción constituida en la Escritura 37,124 con folio real 319000-1, como servidumbre de paso, ubicada en el lindero sur, al interior de lo que fue la Parcela 6 Z-1 P1/4; así como en la fracción

adicional a la ya existente para garantizar una sección de la vialidad local de 12.00 mts, lo cual fue convenido con los propietarios de la fracción vecina, de acuerdo a Contrato de Colaboración y Permuta celebrado el 21 de diciembre de 2023. Los documentos referidos se encuentran anexos al presente estudio y de manera específica se detallan en el apartado denominado ACREDITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PASO.

Es importante tener presente que, el proyecto que se pretende corresponde a un fraccionamiento de tipo Habitacional Plurifamiliar Horizontal Campestre Comunitario HC-HC, que de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se precisa que puede estar dentro ó fuera de los límites de los centros de población,

Factibilidad INAH.

El Instituto mediante oficio 401.F(4)19.2021/105 de fecha 31 de marzo de 2022, signado por el titular del Centro INAH Colima, otorgó el Visto Bueno y/o factibilidad para la construcción que se pretende.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

Compatibilidad de Usos del Suelo

Como se ha mencionado previamente, el proyecto que se presenta, se ha alineado a lo establecido en el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III **DU-DICIII-001-IV-2024** y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima; por lo tanto, el área de aplicación se ha zonificado con lotes de tipo **Habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario HC-HC**, de **Espacios Verdes y Abiertos EV** como destino de equipamiento urbano, **y finalmente lotes para destinos de instalaciones para infraestructura IN** mismos que se ajustan a los lineamientos establecidos en el Reglamento.

Al respecto, el **ARTÍCULO 53 BIS** precisa que, se consideran zonas habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario las que, pudiendo estar dentro ó fuera de los límites de los centros de población, albergan comunidades de personas jubiladas y/o retiradas de las actividades laborales, por lo que su residencia puede ser fija, temporal o compartida; en el caso de que su emplazamiento se dé en zonas ubicadas fuera del límite del centro de población, previo análisis del sitio se deberán de establecer cuáles son las condicionantes naturales del área, definiendo los elementos que deben ser conservados y además cumplen con las siguientes condiciones:

- I. Su población máxima no deberá exceder de mil quinientos habitantes;
- II. Deberán estar separados por suelo rústico de otra zona de este mismo tipo a una distancia no menor a mil metros;
- III. Deberán cumplir con los lineamientos para este tipo de zonas descritos en el artículo 54 bis de este Reglamento; y
- IV. Deberán presentar para su aprobación, el Programa Parcial de Urbanización donde se establezca la zonificación secundaria siguiendo los requisitos descritos por la Ley. Y los señalados por el artículo 54 bis de este Reglamento.

El Reglamento establece los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas **Habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario HC-HC**, de **Espacios Verdes y Abiertos EV**, y **Equipamiento de infraestructura IN**; son los que se indican en la siguiente tabla:

| GRUPOS DE USOS Y DESTINOS | | | |
|----------------------------------|--|---------------------|--|
| ZONA | | CATEGORÍA | GRUPOS PERMITIDOS |
| HC-HC | HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL CAMPESTRE COMUNITARIO | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL |
| | | COMPATIBLE | VIVIENDA AISLADA |
| | | COMPATIBLE | GRANJAS Y HUERTOS |
| | | COMPATIBLE | ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO |
| | | CONDICIONADO | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS |
| | | CONDICIONADO | OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA |
| EV | ESPACIOS VERDES ABIERTOS | PREDOMINANTE | RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS |
| | | COMPATIBLE | NINGUNO |
| IN | EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA | PREDOMINANTE | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA |
| | | COMPATIBLE | NINGUNO |

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.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

No obstante que el índice de edificación establecido por el Reglamento establece 250 metros cuadrados por vivienda, **el presente programa pretende establecer un índice de edificación de 750 metros cuadrados por vivienda** a efecto de garantizar la supervivencia de las especies arbóreas existentes, así como el cumplimiento de las normas de intensidad establecidas en el presente documento.

De acuerdo con el Reglamento y las estrategias del presente programa parcial de urbanización, las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

Normas de Intensidad de la Edificación

| ZONA | SUP. MÍN. | FRENTE MÍNIMO | ALTURA MÁXIMA | ÍNDICE DE Edif. | COS | CUS | ESTACIONAMIENTO | RESTRICCIONES | | | | |
|-------|-----------|---------------|---------------|-----------------|------|------|-----------------|---------------|---|---|-------|----------|
| | | | | | | | | F | P | L | %JARD | M. EDIF. |
| HC-HC | 35,000 | 40.0 | R | 750.0 | 0.5 | 1.0 | 2/VIV | 10 | 5 | 5 | 70* | Abierto |
| EV | S/N | - | R | - | 0.05 | 0.05 | S/T | - | - | - | - | Abierto |
| IN | Varia | - | R | - | 0.7 | 2.1 | s/tabla | 5 | 5 | 5 | 20 | Abierto |

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semic=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 M². CONSTRUIDOS.

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

***** = PORCENTAJE DE ÁREA JARDINADA A RESPETARSE EN LA RESTRICCIÓN FRONTAL.

Lotificación.

D) Memoria Descriptiva del Proyecto

El presente proyecto pretende urbanizar un total de **5** lotes, repartidos de la siguiente manera:

| USO | No. LOTES |
|----------------|-----------|
| HC-HC | 1 |
| EV | 2 |
| IN | 2 |
| TOTAL = | 5 |

Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta al área de cesión para destinos, esta se calculó tomando los porcentajes que establece el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima de acuerdo al Art. **139**, fracción **II BIS**, misma que establece que a las zonas de

tipo **habitacional plurifamiliar horizontal campestre comunitario (HC-HC)**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **cinco por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar**; la cual, se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos.

Por lo tanto, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

| TIPO DE APROVECHAMIENTO | SUPERFICIE BRUTA | REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO | A CEDER |
|-------------------------|------------------|--|----------|
| HC-HC | 49,056.44 | 5% DE LA SUP BRUTA | 2,452.82 |

De lo anterior y considerando la superficie de cesión resultante por cálculo y la superficie de proyecto, se realiza la siguiente comparativa:

COMPARATIVA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

| CONCEPTO | SUPERFICIE (m ²) |
|--|------------------------------|
| CESIÓN DE DESTINOS SEGÚN CÁLCULO (De acuerdo con Art. 139, fracción II BIS del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima) | 2,452.82 |
| CESIÓN DE PROYECTO | 2,501.15 |
| DIFERENCIA | 48.33 |
| SUPERÁVIT (Quedan a favor de la parte promotora para posteriores proyectos) | 48.33 |

Finalmente, se presenta el resumen general de áreas del presente proyecto:

| CONCEPTO | PROYECTO | |
|------------------------------|------------------------------|----------------|
| | SUPERFICIE (m ²) | % |
| SUPERFICIE VENDIBLE (HC-HC) | 42,635.75 | 85.27% |
| SUPERFICIE DE CESIÓN (EV) | 2,501.15 | 5.00% |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD | 3,395.74 | 6.79% |
| SUPERFICIE IN | 523.80 | 1.05% |
| ÁREA QUE SE CONSERVA RÚSTICA | 943.56 | 1.89% |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | 50,000.00 | 100.00% |

Cabe mencionar que atendiendo lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, la superficie de cesión de proyecto se ha destinado para Equipamiento de Espacios Verdes Abiertos para alojar dos elementos de equipamiento (un lote para una cancha deportiva y un lote para juegos infantiles), ambos con frente a la calle local denominada "FRANCIA".

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 parte promotora, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, 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 Cuauhtémoc, conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

El proyecto requiere de la realización de las siguientes acciones, para lograr la adecuación espacial del desarrollo que se pretende:

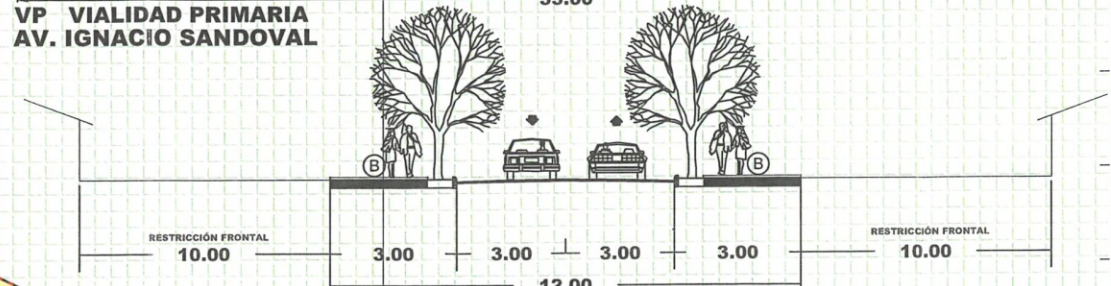
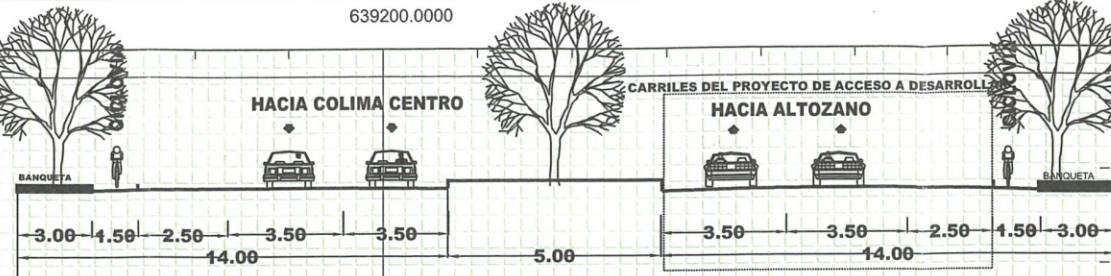
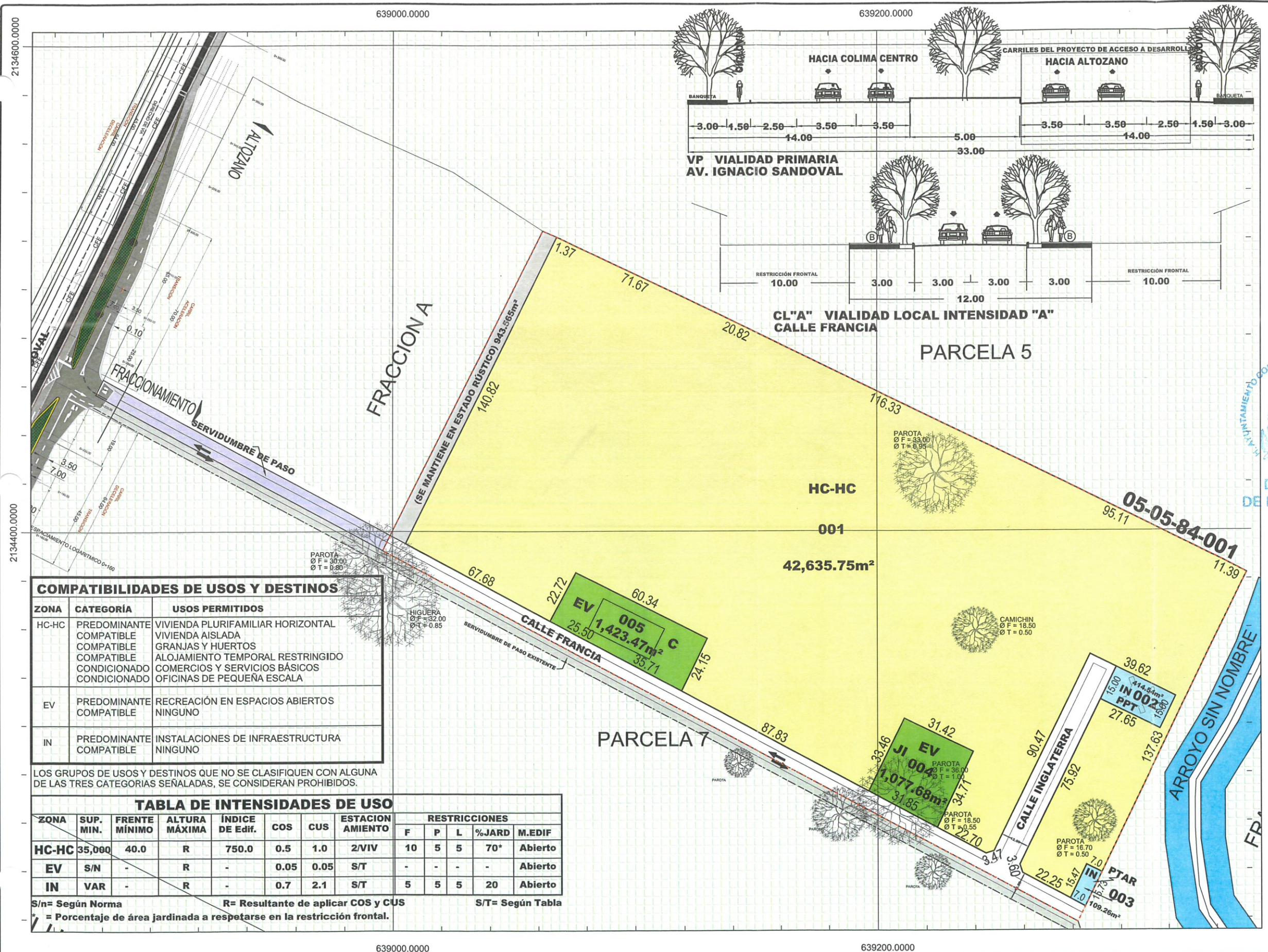
- Realizar el proyecto geométrico de los carriles de aceleración y desaceleración en el derecho de vía de la Av. Ignacio Sandoval, dando cumplimiento al proyecto validado por la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad de Gobierno del Estado de Colima.
- Urbanizar la totalidad del derecho de vía de la calle denominada Francia, en el tramo comprendido desde el entronque de la Av. Ignacio Sandoval hasta el límite oriente del área de aplicación; así como la calle Inglaterra.

- Realizar los trabajos de urbanización de las áreas de cesión destinadas a cancha deportiva y juegos infantiles.
- Establecer un programa de manejo de residuos generados durante el proceso de la obra, así como la operación del fraccionamiento, promoviendo acciones del destino adecuado de los residuos, así como su reciclaje.
- Todos aquellos derivados del Resolutivo en materia de Impacto Ambiental.
- Reforestación de vías y espacios públicos con las especies recomendadas.
- La realización de las redes apegadas al proyecto que al respecto autoricen los organismos operadores como CAPAC y CFE.
- La construcción de las obras necesarias que determine el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se elabore.
- La instalación de un tanque elevado.
- La instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales.

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.



COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

| ZONA | CATEGORÍA | USOS PERMITIDOS |
|--------------|--------------|-----------------------------------|
| HC-HC | PREDOMINANTE | VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL |
| | COMPATIBLE | VIVIENDA AISLADA |
| | COMPATIBLE | GRANJAS Y HUERTOS |
| | COMPATIBLE | ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO |
| CONDICIONADO | CONDICIONADO | COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS |
| | CONDICIONADO | OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA |
| EV | PREDOMINANTE | RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS |
| COMPATIBLE | COMPATIBLE | NINGUNO |
| IN | PREDOMINANTE | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA |
| COMPATIBLE | COMPATIBLE | NINGUNO |

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORÍAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

| ZONA | SUP. MIN. | FRENTE MÍNIMO | ALTURA MÁXIMA | ÍNDICE DE Edif. | COS | CUS | ESTACIONAMIENTO | RESTRICCIONES | | | | |
|-------|-----------|---------------|---------------|-----------------|------|------|-----------------|---------------|---|---|-------|---------|
| | | | | | | | | F | P | L | %JARD | M.EDIF |
| HC-HC | 35,000 | 40.0 | R | 750.0 | 0.5 | 1.0 | 2/VIV | 10 | 5 | 5 | 70* | Abierto |
| EV | S/N | - | R | - | 0.05 | 0.05 | S/T | - | - | - | - | Abierto |
| IN | VAR | - | R | - | 0.7 | 2.1 | S/T | 5 | 5 | 5 | 20 | Abierto |

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS
 * = Porcentaje de área jardinada a respetarse en la restricción frontal.
 S/T= Según Tabla

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
 FRACCIONAMIENTO
 "CAMPESTRE
 SANTA JULIA"**

DESARROLLADOR:
**LIC. LAURA BARRIOS MORALES
 Y CONDUENOS .**

- SIMBOLOGÍA:**
- ZONIFICACIÓN
 TIPOS DE ZONAS**
- SE MANTIENE EN ESTADO RÚSTICO
 - HC-HC HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL CAMPESTRE COMUNITARIO.
 - EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS.
 C = CANCHA
 JI = JUEGOS INFANTILES
 - IN INFRAESTRUCTURA
 PTA = PLANTA DE TRATAMIENTO
 PPT = POZO PROFUNDO Y TANQUE
- SENTIDO VIAL



TOTAL DE LOTES

| USO | HC-HC | EV | IN | TOTAL |
|---------|-------|----|----|-------|
| # LOTES | 1 | 2 | 2 | 5 |

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

| TIPO DE APROVECHAMIENTO | SUPERFICIE BRUTA A DESARROLLAR | REQUERIMIENTO DE CESIÓN | A CEDER |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| HC-HC | 49,056.44 | 0.05% | 2,452.82 |
| TOTAL | | | 2,452.82 |

COMPARATIVA DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS

| CONCEPTO | SUPERFICIE |
|--|------------|
| CESIÓN DE DESTINOS SEGÚN CÁLCULO (De acuerdo con el Art. 139, fracción II BIS del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima) | 2,452.82 |
| CESIÓN DE PROYECTO | 2,501.15 |
| DIFERENCIA | 48.33 |
| SUPERÁVIT (Quedan a favor de la parte promotora para posteriores proyectos) | 48.33 |

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

| ÁREA | VALOR | PORCENTAJE |
|-------------------|------------------|----------------|
| ÁREA VENDIBLE | 42,635.75 | 85.27% |
| ÁREA DE CESIÓN | 2,501.15 | 5.00% |
| ÁREA DE VIALIDAD | 3,395.74 | 6.79% |
| ÁREA IN | 523.80 | 1.05% |
| ÁREA RÚSTICA | 943.56 | 1.89% |
| ÁREA TOTAL | 50,000.00 | 100.00% |



M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
 PERITO URBANO PU-01-2016
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL: 312 320 3415 conurba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN
 ESCALA: 1:20,000

LUGAR Y FECHA:
 CUAUHTÉMOC, COL., OCTUBRE DE 2024.

NÚM. LAMINA:
4

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

Arturo Javier Pérez Moreno

Director 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