



# 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, 10 DE OCTUBRE DE 2026

TOMO CXI  
COLIMA, COLIMA

NÚM.

**103**  
38 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 LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "RESIDENCIAL ARRECIFE", UBICADO AL SUR-PONIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

**Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

**QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “RESIDENCIAL ARRECIFE”, UBICADO AL SUR-PONIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE 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 vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.376/2026, de fecha 22 de septiembre de 2026 recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, 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 la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Residencial Arrecife”**, ubicado al sur-poniente de la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por JAYM Grupo Constructor e Inmobiliario S. de R.L. de C.V.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 29 de julio de 2026, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Tecomán, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Residencial Arrecife”**, ubicado al sur-poniente de la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Tecomán; 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, 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, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Residencial Arrecife”**, ubicado al sur-poniente de la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre, 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 la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Residencial Arrecife”**, ubicado al sur-poniente de la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre, 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 la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Residencial Arrecife”**, ubicado al sur-poniente de la ciudad de Tecomán, municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 29 de julio de 2026.

**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 23 de septiembre de 2026.

**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.

**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE  
URBANIZACIÓN DENOMINADO “RESIDENCIAL ARRECIFE”**

**UBICACIÓN**  
AL SUR-PONIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN, COLIMA

**PROMOTOR**  
JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V  
A TRAVÉS DEL LIC. C. JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY

**PERITO URBANO**  
M.U.D. ARQ. GUILLERMO RENÉ DÍAZ BALTAZAR  
Perito Urbano No. 14

TECOMÁN, COLIMA  
JUNIO 2026

## **INTRODUCCIÓN**

La presente modificación se aplica al Programa Parcial de Urbanización denominado “RESIDENCIAL ARRECIFE”, aprobado por el H. Cabildo Municipal de Tecomán, en la Sesión Ordinaria celebrada el 5 de febrero de 2018, y, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 10 de marzo de 2018; dicho fraccionamiento se localiza al sur poniente de la ciudad de Tecomán, colinda al norte con la calle María Elena Zamora Verduzco, al oriente con la parcela 1773, al poniente con el libramiento Arco Sur y al sur con la parcela 1793.

El presente estudio se genera por dos cuestiones concretas, la primera porque es evidente que el fraccionamiento, no obstante, de haberse concebido con usos Habitacionales Unifamiliares Densidad Alta (H4-U), Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3) y Comercial y Servicios Regional (CR), el contexto inmediato está lleno de usos habitacionales de Densidad Alta (H4), por lo cual, el presente estudio busca homologar los criterios con dichas situaciones.

Debido a que la dinámica habitacional de la zona, existe una inminente tendencia para el aprovechamiento habitacional de los predios que se ubican ahí, motivado por lo anterior y en la inteligencia de integrarse a la dinámica actual, dentro de los parámetros normativos, lineamientos y especificaciones que establece la legislación urbana vigente, es que se pretende llevar a cabo la presente Modificación al fraccionamiento denominado “Residencial Arrecife” en virtud de modificar su lotificación en fracciones mucho más aprovechables, actualizando las factibilidades de servicio de Agua Potable y Alcantarillado, así como las de Servicios Eléctricos CFE.

En segundo término, el H. Ayuntamiento de Tecomán identificó que el predio certificado presenta una variación a la urbanización llevada a cabo, en consecuyente y atendiendo la petición expresa del municipio, se promueve la presente modificación para regularizar esa situación, considerando el trazado general del fraccionamiento, así como los predios que resultan afectados por el reajuste de los límites del polígono.

## **ANTECEDENTES GENERALES**

Mediante escritura pública número 16,870 de fecha 31 de agosto del 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ramon Pérez Díaz, titular de la notaría pública número 1 de esta demarcación, hace constar el contrato de permuta que celebran por una parte el INSTITUTO DE SUELO, URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DEL ESTADO DE COLIMA, representado por su director general en turno el ingeniero Alejandro Ortiz Cazares, quien da en permuta a la sociedad mercantil denominada JAYM GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE,

representada por su director general el señor Juan Yuki Yoshi Bautista Kamey la acción de propiedad equivalente al 80% respecto al siguiente bien; Parcela 1783 ZI P2/5 del ejido N.C.P.A Cofradía de Juárez y Anexas del municipio de Tecomán, Colima.

Mediante la escritura pública número 26,953 de fecha 27 de marzo del 2017, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Verduzco Zepeda, Notario adscrito asociado al licenciado Rafael Verduzco Curiel, titular de la notaría pública número 13 de esta demarcación, hace constar que el Señor PABLO NAVARRETE ZAMORA, vende y entrega en plena propiedad y posesión a la persona moral denominada JAYM GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, Representada en este acto por su director general JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY quien compra y adquiere para sí, la acción de propiedad equivalente al 20% respecto al siguiente bien; Parcela 1783 ZI P2/5 del ejido N.C.P.A Cofradía de Juárez y Anexas del municipio de Tecomán, Colima.

El Programa Parcial de Urbanización denominado “RESIDENCIAL ARRECIFE”, aprobado por el H. Cabildo Municipal de Tecomán, en la Sesión Ordinaria celebrada el 5 de febrero de 2018, y, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 10 de marzo de 2018; dicho fraccionamiento se localiza al sur poniente de la ciudad de Tecomán, colinda al norte con la calle María Elena Zamora Verduzco, al oriente con la parcela 1773, al poniente con el libramiento Arco Sur y al sur con la parcela 1793.

Por lo anterior, si bien el INSTITUTO DE SUELO, URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DEL ESTADO DE COLIMA (INSUVI) en alianza con JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V. a través del Lic. C. JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY, promovieron el Programa Parcial de Urbanización denominado “RESIDENCIAL ARRECIFE” Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 10 de marzo del 2018, para efectos de la Presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización; “INSUVI” No participa como promotora e indica mediante el oficio no. DG443/2024 Con firma autógrafa de La Dirección General Lic. IRMA KARINA VÁZQUEZ SÁNCHEZ, que no existe INCONVENIENCIA para que se realice la Presente Modificación.

## FUNDAMENTO JURÍDICO

### Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicado el 28 de noviembre del 2016, en su Título Quinto Capítulo Único del artículo 47 al 63, tiene entre sus principales objetivos el de fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.

Define los términos y semántica empleada y señala en su artículo 9º fracción I que, en el ámbito de su jurisdicción, el municipio tiene atribuciones para formular, aprobar y administrar los planes municipales de desarrollo urbano, de los centros de población y de los demás que de estos se derive. Establece los principios para las determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

De conformidad con lo establecido en **CUARTO TRANSITORIO** de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” publicada el 31 de diciembre de 2022 la cual dice lo siguiente: *“Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio”*, siendo este uno de esos casos.

Con lo anterior expuesto, el presente instrumento encuentra su fundamento en la fracción I del artículo 76 y fracción VIII del artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, donde se establece que los ciudadanos del Estado pueden solicitar la modificación de los Programas de desarrollo urbano ante la autoridad correspondiente, cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

De acuerdo al marco legal que forman las Leyes General y Estatal de Asentamientos Humanos, el programa parcial se inscribe en un sistema de planeación urbana que se integra en un primer nivel por el programa nacional de desarrollo urbano y los planes integrales y sectoriales de desarrollo urbano. A partir de aquí, por los planes Estatales y Regionales de desarrollo urbano, que estructuran las acciones de ordenamiento y control de los asentamientos humanos al interior de la entidad y por los planes municipales de desarrollo urbano y programas de desarrollo urbano de centros de población.

Los programas parciales se derivan de estos últimos y atienden a la zonificación secundaria o específica en cuanto a su extensión superficial y a la acción o intervención relativa a la conservación, mejoramiento o crecimiento.

Por lo anterior, JAYM Grupo Constructor e Inmobiliario actual promotora del fraccionamiento, solicita al H. Ayuntamiento de Tecomán, la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado “Residencial Arrecife” en lo**

**concerniente a la estrategia de zonificación y lotificación**, con el propósito de re lotificar así como zonificar los lotes que integran dos manzanas, con usos de suelo congruentes a el uso urbano y su estructura urbana, en virtud de lograr una mejor integración a la dinámica habitacional actual de la zona de su emplazamiento; y de corregir la variación del documento con lo ejecutado en físico y las afectaciones correspondientes.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

### **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2030 (DOF 15-04-2025)**

Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país.

- Estrategia 2.10.1 Dotar a la población mexicana de infraestructura para la movilidad y el transporte público que facilite el tránsito de personas y bienes de manera accesible, sostenible, segura y eficiente, priorizando la intermodalidad en sistemas urbanos y rurales.
- Estrategia 2.10.2 Colaborar en el diseño, construcción, renovación y ampliación de obras comunitarias y espacios urbanos con enfoque de género, infancia y pertinencia cultural, mejorando el entorno habitable y garantizando el acceso inclusivo a servicios artísticos, culturales, deportivos, turísticos y de esparcimiento, así como la mejora de servicios ambientales, con enfoque de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.
- Estrategia 2.10.3 Promover un ordenamiento territorial integral y sustentable que articule la gestión de riesgos de desastres, la integración armónica de los ámbitos rural y urbano, mediante procesos de planeación participativos para reducir las desigualdades socio territoriales.
- Estrategia 2.10.4 Impulsar la construcción de infraestructuras sostenibles que mitiguen riesgos, fomenten la capacidad de respuesta de los territorios y contribuyan a la adaptación y mitigación del cambio climático, especialmente en zonas con mayores condiciones de vulnerabilidad.

### **PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA 2204-2009 VISIÓN AL 2030. (POEC 30 DE JUNIO DE 2007)**

Los objetivos del Programa con los que guarda congruencia el Programa Municipal son: apoyar a los municipios del Estado en la atención a los requerimientos de infraestructura básica, para la construcción de obras que fomenten e incentiven el desarrollo de la población en su comunidad, regular e inducir el uso adecuado del territorio para lograr el desarrollo sustentable y lograr un crecimiento ordenado y funcional.

La elaboración del presente instrumento además es concordante con lo que señala el Programa Estatal respecto a la actualización de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial dentro de la entidad y con la promoción de una mayor participación social.

Se consideró la regionalización señalada en el instrumento de escala estatal, así como sus capacidades, recursos naturales y actividades económicas.

### **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE TECOMÁN 2024-2027 (POEC 22-01-2022)**

ESTRATEGIA 2.2 Implementar los instrumentos municipales de planeación y gestión urbana, y de protección ambiental alineados con una estrategia metropolitana direccionando la traza de infraestructura de movilidad y de vivienda.

- 2.2.1 Actualizar el marco jurídico en lo correspondiente a medio ambiente.
- 2.2.2 Incrementar al 100% el número de acciones de cuidado y protección del medio ambiente en colaboración con la ciudadanía.
- 2.2.3 Aumentar el número de playas certificadas como limpias.
- 2.2.4 Incrementar en un 20% los metros cuadrados arbolados de la ciudad como medidas de reducción de impacto al cambio climático.
- 2.2.5 Mejorar la calidad de vida, la inclusión, la planificación y gestión participativas para el desarrollo sostenible que incida en un incremento a la densidad de población de la zona centro de Tecomán.
- 2.2.6 Promover inversiones de vivienda, industria y de servicios en un entorno de sustentabilidad.

- 2.2.7 Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en el municipio.
- 2.2.8 Implementar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tecomán 2024.
- 2.2.9 Regularización del 20% de los asentamientos irregulares en el municipio a fin de disminuir el índice de vulnerabilidad municipal.
- 2.2.10 Regularización del 30% de las zonas industriales y mejorar la infraestructura urbana.
- 2.2.11 Gestionar equipos modernos que mejoren el sistema de alumbrado público y permitan el ahorro de energía en todo el municipio.

#### **PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE TECOMÁN, COLIMA.**

- Impulsar un modelo de ocupación del territorio equilibrado, con usos de suelo que permitan consolidar territorios urbanos continuos, policéntricos y equitativos.
- A) Planificar el crecimiento de los centros de población urbanos de forma sustentable.
- B) Consolidar los centros rurales estratégicos que permitan acercar los equipamientos y servicios, que funcione como nodos articuladores para el resto de las localidades.
- Impulsar un modelo de ocupación del territorio equitativo y continuo, que garantice el acceso a vivienda adecuada y permita el abatimiento de la pobreza, la marginación y reduzca las desigualdades, generando oportunidades de bienestar para la población. Impulsar la conectividad y acercamiento.
- A) Consolidar la creación de nuevas sub-centralidades para la cabecera municipal, que acercan servicios a la población.
- B) Establecer mecanismos para la regularización de los asentamientos humanos, mediante instrumentos de gestión que permitan la consolidación de los asentamientos.
- C) Crear una sólida política en materia de vivienda social y accesible para la población, que permita garantizar el acceso al derecho y contribuya a reducir los asentamientos irregulares.
- Fortalecer la capacidad de resiliencia de las comunidades urbanas y rurales, que permitan hacer frente a los riesgos y preparadas ante los efectos del cambio climático.
- Impulsar la diversificación económica a partir del aprovechamiento de las vocaciones productivas del territorio.
- Proteger y conservar los valores ambientales y buscar un equilibrio en el uso del agua que permita el abasto urbano, productivo e industrial de forma sustentable.
- A) Proteger los espacios patrimoniales, naturales y culturales.
- B) Controlar la expansión de los suelos agrícolas.
- C) Rescatar los espacios naturales interurbanos que permitan el equilibrio en el suelo artificializado y garantizar el disfrute de los servicios ambientales.

#### **OBJETIVOS**

##### **OBJETIVOS GENERALES**

Los objetivos generales sirven para establecer las metas que se pretende alcanzar para lograr un desarrollo armónico y ordenado del fraccionamiento propuesto y se consideran los siguientes.

- El mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes del fraccionamiento.
- El mejoramiento de la calidad ambiental mediante espacios verdes y jardines polinizadoras colocados estratégicamente en el desarrollo.
- Establecer la zonificación secundaria, precisando los usos permitidos, condicionados o prohibidos, así como los destinos.

- Dotar de espacios para el equipamiento vecinal, cuya localización pretende además de distribuir equitativamente, ubicarse principalmente en zonas de vegetación existente.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos particulares sirven principalmente para fijar las acciones que conducirán a alcanzar las metas propuestas para cada uno de los subcomponentes y los rubros que incluye el presente Programa Parcial y son:

- Incorporar el predio que compone el presente Programa Parcial de Urbanización para el aprovechamiento urbano con un uso combinado entre Habitacional densidad alta H4-28, H4-35, Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-45, MB3-33 y Comercial y de Servicio regional CR-14, CR-12. con una superficie de Terreno de 62,084.32 m².
- Incorporar 184 lotes urbanizados, de los cuales 169 lotes son para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, (H4-U); 3 lotes para uso Mixto de Barrio Intensidad Alta, (MB-3); 10 lotes para uso Comercial y de Servicio regional, (CR); Y 2 lotes de cesión para destino de equipamiento urbano tipo Espacios Verdes, (EV).
- Consolidar el espacio existente correspondiente a las áreas de cesión dentro del fraccionamiento.
- Hacer compatible el desarrollo de este fraccionamiento habitacional, con los usos y destinos colindantes en sus modalidades y tipologías.
- Integrar la infraestructura urbana a la ya existente en función de su proximidad.
- Mejorar el paisaje urbano, induciendo el arbolado de las calles

### MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Derivado de la solicitud expresa del H. Ayuntamiento de Tecomán en la que solicita la rectificación de polígono del presente Programa Parcial de Urbanización autorizado, se rectifica el polígono, sin que este afecte directamente a predios, aprovechando el presente instrumento, el promotor promueve una modificación a la estrategia de lotificación y zonificación en virtud de modificar su lotificación en fracciones mucho más aprovechables, así mismo debido al incremento de densidad se actualizaron las factibilidades;

Agua Potable y Alcantarillado Oficio: **DG-064/2026**

Energía Eléctrica Expediente: **DF25D** Oficio número: **P1725/2025.**

De tal manera que se determina que es factible el suministro de servicios.

### ESTRATEGIA NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se presentan las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y definen para este caso, la compatibilidad de los usos habitacionales; así como los criterios de ingeniería urbana, con los cuales se llevará a cabo el aprovechamiento urbano del polígono de aplicación.

### ZONIFICACIÓN

En la presente modificación al programa parcial de urbanización, se mantienen los usos Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), el uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Espacios Verdes y Abiertos (EV) y el uso de Comercial y Servicios Regional (CR).

Es por lo que de conformidad con el artículo 51 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) son los siguientes:

| ZONA |                                        | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                |
|------|----------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| H4-U | Habitacional Unifamiliar Densidad Alta | Predominante | Vivienda Unifamiliar             |
|      |                                        | Compatible   | Alojamiento Temporal Restringido |
|      |                                        | Compatible   | Espacios Abiertos                |
|      |                                        | Condicionado | Comercial y Servicios Básicos    |
|      |                                        | Condicionado | Oficina de Pequeña Escala        |
|      |                                        | Condicionado | Manufacturas Domiciliarias       |

Por lo que de conformidad al artículo 65 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) son los siguientes:

| ZONA |                                 | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                 |
|------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| MB-3 | Mixto de Barrio Intensidad Alta | Predominante | Vivienda Plurifamiliar Vertical   |
|      |                                 | Predominante | Vivienda Plurifamiliar Horizontal |
|      |                                 | Predominante | Vivienda Unifamiliar              |
|      |                                 | 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                 |

De conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas comerciales y de servicios son los que se describen en la siguiente tabla, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación. En lo que respecta a los usos Comercial y de Servicios Regional (CR), el artículo 79 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, establece lo siguiente:

| ZONA |                                   | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                             |
|------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| CR   | Comercial y de Servicios Regional | Predominante | Centros Comerciales                           |
|      |                                   | Predominante | Comercio y Servicios de Impacto Mayor         |
|      |                                   | Predominante | Venta de Vehículos y Maquinaria               |
|      |                                   | Compatible   | Comercio y Servicios Especializados           |
|      |                                   | Compatible   | Centros de Diversión                          |
|      |                                   | Compatible   | Alojamiento Temporal Mixto                    |
|      |                                   | Compatible   | Oficinas de Pequeña Escala                    |
|      |                                   | Compatible   | Oficinas en General                           |
|      |                                   | Compatible   | Talleres de Servicios y Ventas Especializadas |
|      |                                   | Compatible   | Almacenes, Bodegas y Mayoreos                 |
|      |                                   | Compatible   | Manufacturas Menores                          |
|      |                                   | Compatible   | Equipamiento Urbano Regional                  |
|      |                                   | Compatible   | Recreación en Espacios Abiertos               |

En seguimiento con lo anterior, y como lo establece el artículo 122, los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas en este reglamento, capítulos VII al XIII, se sintetizan en el cuadro 4; así como los lineamientos relativos a la densidad de la edificación, se sintetizan en el cuadro 5, formando parte ambos cuadros, de este reglamento; es por eso que de conformidad con el artículo 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de Espacios Verdes y Abiertos (EV) son los siguientes:

| ZONA |                            | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS               |
|------|----------------------------|--------------|---------------------------------|
| EV   | Espacios Verdes y Abiertos | Predominante | Recreación en Espacios Abiertos |
|      |                            | Compatible   | Ninguno                         |

Así mismo, tal como lo establece el artículo 26, 27 y 28 del Reglamento citado, para lograr los objetivos y propósitos de la zonificación, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo con la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Por lo tanto, en cada una de las zonas enunciadas, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos descritos, bajo las categorías asignadas, en los términos siguientes:

Uso o destino predominante, los que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Uso o destino compatible, en los que se desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado, en los que se desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

## NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS PARA EL CONTROL DE LA DENSIDAD E INTENSIDAD DE LAS ZONAS

Los presentes lineamientos tienen por objetivo establecer las densidades indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial; las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona que implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores.

El número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, para lo cual, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica; lo relativo a la superficie máxima construida que se permitirá, debiendo aplicar el coeficiente de utilización del suelo, pudiendo realizar una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel.

Las colindancias posteriores, a las que deberá apegarse la edificación, las cuales se sujetará a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Por lo anterior y de conformidad al artículo 57, 69, 79 y 119 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Comercial y de Servicios Regional (CR) y Espacios Verdes y Abiertos (EV) deberán dar cumplimiento a lo siguiente:

| Zona | Sup. Mínima en m²            | Frente Mínimo en m²          | C.O.S. | C.U.S. | Altura Máxima | Cajones de estacionamiento | RF   | % área jardineada | RL   | RP   | Modo de Edificación |
|------|------------------------------|------------------------------|--------|--------|---------------|----------------------------|------|-------------------|------|------|---------------------|
| H4-U | 90.00                        | 6                            | 0.8    | 1.6    | R             | 1                          | 1.00 | 30                | SPZ  | 3.00 | Semi-cerrado        |
| MB-3 | 120.00                       | 10.00                        | 0.8    | 2.4    | R             | Según cuadro 7 RZEC        | 5.00 | 20                | SPZ  | 3.00 | Variable            |
| CR   | 400.00                       | 20.00                        | 0.7    | 2.1    | R             | Según cuadro 7 RZEC        | 5.00 | 20                | SPZ  | 3.00 | Variable            |
| EV   | En función del Espacio Verde | En función del Espacio Verde | 0.7    | 2.1    | R             | Según cuadro 7 RZEC        | 5.00 | 20                | 5.00 | 5.00 | Variable            |

## Nomenclatura

|           |                                                 |             |                                          |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| <b>R</b>  | La que resulte de aplicar el C.O.S. y el C.U.S. | <b>RP</b>   | Restricción posterior en metros lineales |
| <b>RF</b> | Restricción frontal en metros lineales.         | <b>SPZ</b>  | Según particularidades de la zona        |
| <b>RL</b> | Restricción lateral en metros lineales.         | <b>N.A.</b> | No Aplica                                |

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### MODIFICACIÓN A LA SUPERFICIE DEL POLÍGONO

Atendiendo la solicitud expresa emitida por el H. Ayuntamiento de Tecomán, se rectifica la superficie del polígono del Programa Parcial de Urbanización denominado "Residencial Arrecife", el cual tiene una modificación la cual se expresa en la siguiente tabla:

| <b>SUPERFICIE ORIGINAL DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO “RESIDENCIAL ARRECIFE”</b>                                        | <b>SUPERFICIE CERTIFICADA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO “RESIDENCIAL ARRECIFE”</b>                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63,195.59 m <sup>2</sup><br><br>Sesenta y tres mil, ciento noventa y cinco metros cuadrados con cincuenta y nueve centímetros cuadrados. | 62,084.32 m <sup>2</sup><br><br>Sesenta y dos mil, ochenta y cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados. |

La variación de la superficie, misma que sienta las bases de esta modificación, se genera a raíz de una verificación realizada por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Tecomán, quien identifica la variación ya que, al observar los límites físicos de colindancia, identificaron esta variación. En el análisis que se puede identificar que varios de los lotes sufren la afectación del polígono.

De conformidad con lo planteado en la Tabla 6, se identifica que existe una diferencia de 1,111.27 m<sup>2</sup> entre la superficie original publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” y la superficie actual, al identificar que la reducción no excede el 10% de la superficie original, se procedió con la Certificación de Polígono emitida y avalada por la Dirección de Catastro Municipal el 08 mayo 2024, misma que considero necesario únicamente este proceso sin la necesidad de proceder con una Protocolización, ya que no existen afectaciones a terceros en este ajuste. La Certificación de Polígono sellada y avalada se integra como parte de los anexos del presente instrumento.

### ZONIFICACIÓN

Antes de comenzar con la propuesta de modificación, es importante entender el estatus de los lotes del presente Programa Parcial de Urbanización, en el entendido de que dicho instrumento aún no ha llevado a cabo el proceso de incorporación, por el contrario, cuenta únicamente con su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”; siendo esto la base que permite hacer las modificaciones al proyecto derivado de la variación de superficie, así mismo, la modificación descrita, tiene injerencia sobre el lote 1 de la manzana 307; el lote 1 de la manzana 308; los lotes 1 al 18 de la manzana 309; los lotes 1 al 17 de la manzana 310; los lotes 1 y 2 de la manzana 311; el lote 1 de la manzana 312; los lotes 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de la manzana 313 y los lotes 2 al 14 de la manzana 314 del fraccionamiento Residencial Arrecife.

Por lo anterior, y en virtud de no alterar la operación de la zona, más aún llevar a cabo una degradación de intensidad de los usos del suelo de la zona, que le permitan tanto a los habitantes como a la operatividad vehicular del fraccionamiento una mejor integración a la dinámica comercial de la zona, se modifica el uso del suelo y la lotificación de los lotes mencionados en el párrafo anterior, siendo estos Comercial y Servicios Regional (CR), Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) y Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)

Derivado de estos ajustes, se presentan las modificaciones a las manzanas y los lotes de la siguiente manera:

| <b>SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 307 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE</b> |             |                   |            | <b>SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 307 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE</b> |             |                   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|
| <b>MANZANA</b>                                                                                                          | <b>LOTE</b> | <b>SUPERFICIE</b> | <b>USO</b> | <b>MANZANA</b>                                                                        | <b>LOTE</b> | <b>SUPERFICIE</b> | <b>USO</b> |
| 307                                                                                                                     | 1           | 2,419.49          | EV         | 307                                                                                   | 1           | 2,646.89          | EV         |

| <b>SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 308 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE</b> |             |                   |            | <b>SITUACIÓN PROPUESTA DE LAS MANZANAS 308, 318, 319 Y 320 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE</b> |             |                   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|
| <b>MANZANA</b>                                                                                                          | <b>LOTE</b> | <b>SUPERFICIE</b> | <b>USO</b> | <b>MANZANA</b>                                                                                          | <b>LOTE</b> | <b>SUPERFICIE</b> | <b>USO</b> |
| 308                                                                                                                     | 1           | 18,179.14         | CR         | 320                                                                                                     | 1           | 159.60            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 2           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 3           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 4           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 5           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 6           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 7           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 8           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 9           | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 10          | 110.50            | H4-U       |
|                                                                                                                         |             |                   |            |                                                                                                         | 11          | 110.50            | H4-U       |

|  |  |  |  |     |    |        |      |
|--|--|--|--|-----|----|--------|------|
|  |  |  |  |     | 12 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 13 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 14 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 15 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 16 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 17 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 18 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 19 | 157.74 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 20 | 157.74 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 21 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 22 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 23 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 24 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 25 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 26 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 27 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 28 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 29 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 30 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 31 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 32 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 33 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 34 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 35 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 36 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 37 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 38 | 155.76 | H4-U |
|  |  |  |  | 319 | 1  | 149.21 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 2  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 3  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 4  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 5  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 6  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 7  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 8  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 9  | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 10 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 11 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 12 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 13 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 14 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 15 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 16 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 17 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 18 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 19 | 157.74 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 20 | 157.74 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 21 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 22 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 23 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 24 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 25 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 26 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 27 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 28 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 29 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 30 | 110.50 | H4-U |
|  |  |  |  |     | 31 | 110.50 | H4-U |

|  |  |  |  |     |    |          |      |
|--|--|--|--|-----|----|----------|------|
|  |  |  |  |     | 32 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 33 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 34 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 35 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 36 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 37 | 110.50   | H4-U |
|  |  |  |  |     | 38 | 145.37   | H4-U |
|  |  |  |  | 318 | 1  | 740.61   | CR   |
|  |  |  |  |     | 2  | 1,373.24 | MB-3 |
|  |  |  |  |     | 3  | 1,138.81 | CR   |
|  |  |  |  |     | 4  | 808.95   | CR   |
|  |  |  |  |     | 5  | 506.78   | CR   |
|  |  |  |  | 308 | 1  | 1,337.04 | CR   |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DE LA MANZANA 309 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      | SITUACIÓN PROPUESTA DE LAS MANZANAS 317 Y 309 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| MANZANA                                                                                               | LOTE | SUPERFICIE | USO  | MANZANA                                                                                | LOTE | SUPERFICIE | USO  |
| 309                                                                                                   | 1    | 142.88     | H4-U | 309                                                                                    | 1    | 134.80     | H4-U |
|                                                                                                       | 2    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 2    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 3    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 3    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 4    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 4    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 5    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 5    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 6    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 6    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 7    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 7    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 8    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 8    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 9    | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 9    | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 10   | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 10   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 11   | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 11   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 12   | 117.74     | H4-U |                                                                                        | 12   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 13   | 153.13     | MB-3 |                                                                                        | 13   | 145.60     | H4-U |
|                                                                                                       | 14   | 812.90     | MB-3 |                                                                                        | 14   | 143.82     | H4-U |
|                                                                                                       | 15   | 945.40     | CR   |                                                                                        | 15   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 16   | 1,060.53   | CR   |                                                                                        | 16   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 17   | 915.52     | CR   |                                                                                        | 17   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       | 18   | 817.97     | CR   |                                                                                        | 18   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 19   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 20   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 21   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 22   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 23   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 24   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 25   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 26   | 134.80     | H4-U |
|                                                                                                       |      |            |      | 317                                                                                    | 1    | 226.96     | MB-3 |
|                                                                                                       |      |            |      |                                                                                        | 2    | 366.46     | CR   |
|                                                                                                       | 3    | 511.47     | CR   |                                                                                        |      |            |      |
|                                                                                                       | 4    | 967.08     | CR   |                                                                                        |      |            |      |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018, DE LA MANZANA 310 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      | SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 310 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| MANZANA                                                                                                | LOTE | SUPERFICIE | USO  | MANZANA                                                                        | LOTE | SUPERFICIE | USO  |
| 310                                                                                                    | 1    | 587.68     | MB-3 | 310                                                                            | 1    | 1,985.95   | MB-3 |
|                                                                                                        | 2    | 110.70     | H4-U |                                                                                | 2    | 129.52     | H4-U |
|                                                                                                        | 3    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 3    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 4    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 4    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 5    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 5    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 6    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 6    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 7    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 7    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 8    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 8    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 9    | 97.50      | H4-U |                                                                                | 9    | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 10   | 97.50      | H4-U |                                                                                | 10   | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 11   | 97.50      | H4-U |                                                                                | 11   | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 12   | 97.50      | H4-U |                                                                                | 12   | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 13   | 97.50      | H4-U |                                                                                | 13   | 110.50     | H4-U |
|                                                                                                        | 14   | 867.27     | CR   |                                                                                | 14   | 457.27     | CR   |
|                                                                                                        | 15   | 526.02     | MB-3 |                                                                                | 15   | 409.98     | CR   |
|                                                                                                        | 16   | 518.06     | MB-3 |                                                                                | -    |            |      |
|                                                                                                        | 17   | 510.11     | MB-3 |                                                                                |      |            |      |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DE LA MANZANA 311 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      | SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 311 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| MANZANA                                                                                               | LOTE | SUPERFICIE | USO  | MANZANA                                                                        | LOTE | SUPERFICIE | USO  |
| 311                                                                                                   | 1    | 139.32     | H4-U | 311                                                                            | 1    | 142.19     | H4-U |
|                                                                                                       | 2    | 110.70     | H4-U |                                                                                | 2    | 114.20     | H4-U |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DE LA MANZANA 312 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |     | SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 312 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| MANZANA                                                                                               | LOTE | SUPERFICIE | USO | MANZANA                                                                        | LOTE | SUPERFICIE | USO |
| 312                                                                                                   | 1    | 2,630.10   | EV  | 312                                                                            | 1    | 2,639.85   | EV  |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 313 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      | SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 313 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| MANZANA                                                                                                          | LOTE | SUPERFICIE | USO  | MANZANA                                                                        | LOTE | SUPERFICIE | USO  |
| 313                                                                                                              | 1    | 94.47      | H4-U | 313                                                                            | 1    | 104.66     | H4-U |
|                                                                                                                  | 15   | 107.89     | H4-U |                                                                                | 15   | 108.29     | H4-U |
|                                                                                                                  | 16   | 109.52     | H4-U |                                                                                | 16   | 109.99     | H4-U |
|                                                                                                                  | 17   | 110.03     | H4-U |                                                                                | 17   | 110.56     | H4-U |
|                                                                                                                  | 18   | 110.53     | H4-U |                                                                                | 18   | 111.13     | H4-U |
|                                                                                                                  | 19   | 111.03     | H4-U |                                                                                | 19   | 111.71     | H4-U |
|                                                                                                                  | 20   | 111.54     | H4-U |                                                                                | 20   | 112.28     | H4-U |
|                                                                                                                  | 21   | 112.04     | H4-U |                                                                                | 21   | 112.85     | H4-U |
|                                                                                                                  | 22   | 112.54     | H4-U |                                                                                | 22   | 113.42     | H4-U |
|                                                                                                                  | 23   | 113.05     | H4-U |                                                                                | 23   | 113.99     | H4-U |

|  |    |        |      |  |    |        |      |
|--|----|--------|------|--|----|--------|------|
|  | 24 | 113.55 | H4-U |  | 24 | 114.57 | H4-U |
|  | 25 | 113.45 | H4-U |  | 25 | 115.14 | H4-U |
|  | 26 | 112.73 | H4-U |  | 26 | 115.71 | H4-U |

| SITUACIÓN PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 314 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      | SITUACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA 314 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ARRECIFE |      |            |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|
| MANZANA                                                                                                          | LOTE | SUPERFICIE | USO  | MANZANA                                                                        | LOTE | SUPERFICIE | USO  |
| 314                                                                                                              | 2    | 95.54      | H4-U | 314                                                                            | 2    | 95.48      | H4-U |
|                                                                                                                  | 3    | 101.78     | H4-U |                                                                                | 3    | 101.66     | H4-U |
|                                                                                                                  | 4    | 105.74     | H4-U |                                                                                | 4    | 105.63     | H4-U |
|                                                                                                                  | 5    | 109.70     | H4-U |                                                                                | 5    | 109.61     | H4-U |
|                                                                                                                  | 6    | 113.67     | H4-U |                                                                                | 6    | 113.58     | H4-U |
|                                                                                                                  | 7    | 117.63     | H4-U |                                                                                | 7    | 117.55     | H4-U |
|                                                                                                                  | 8    | 121.59     | H4-U |                                                                                | 8    | 121.52     | H4-U |
|                                                                                                                  | 9    | 125.55     | H4-U |                                                                                | 9    | 125.49     | H4-U |
|                                                                                                                  | 10   | 129.51     | H4-U |                                                                                | 10   | 129.46     | H4-U |
|                                                                                                                  | 11   | 133.47     | H4-U |                                                                                | 11   | 133.44     | H4-U |
|                                                                                                                  | 12   | 137.43     | H4-U |                                                                                | 12   | 137.41     | H4-U |
|                                                                                                                  | 13   | 141.40     | H4-U |                                                                                | 13   | 141.38     | H4-U |
|                                                                                                                  | 14   | 142.57     | H4-U |                                                                                | 14   | 142.98     | H4-U |

Así mismo, como se mencionó previamente, existió una discrepancia en el polígono de la parcela certificada, sin embargo, la diferencia es de una superficie ligeramente menor, como se mencionó en el apartado "MODIFICACIÓN A LA SUPERFICIE DEL POLÍGONO" la superficie se reduce en 1,111.27 m<sup>2</sup>.

Con lo anterior expuesto, podemos ver que la presente modificación considera que:

- Se intervienen 52 lotes de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) con una superficie de 5,879.19 m<sup>2</sup>;
- Se crean 90 lotes de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) con una superficie de 10,401.55 m<sup>2</sup>;
- Se intervienen 6 lotes de uso Comercial y Servicios Regional (CR) con una superficie de 22,785.83 m<sup>2</sup>;
- Se crean 4 lotes de uso Comercial y Servicios Regional (CR);
- La superficie de Comercial y Servicios Regional (CR) se reduce de 22,785.83 m<sup>2</sup> a 7,244.45 m<sup>2</sup>;
- Se intervienen 6 lotes de uso Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3), con una superficie de 3,107.90 m<sup>2</sup>;
- Se reducen de 6 a 3 los lotes de uso Mixto de Barrio de Intensidad Alta (MB-3), pero se incrementa la superficie en 478.25 m<sup>2</sup>, resultado con una superficie de 3,586.15 m<sup>2</sup>;
- Se intervienen 2 lotes de Espacios Verdes y Abiertos de los cuales no se modifica el número de lotes, únicamente se modifica la superficie de 5,049.59 m<sup>2</sup> a 5,286.74 m<sup>2</sup>.

Al estarse llevando a cabo un ajuste en la superficie, los predios sufren ligeros ajustes en su ubicación, mismos que podrán ser apreciados en el plano E1-Lotificación, en congruencia con esto, a continuación, se coloca la tabla de lotes y superficies como quedan después de los ajustes correspondientes.

| MANZANA | 307 |            | 308 |            | 309  |            | 310  |            | 311  |            | 312 |            |
|---------|-----|------------|-----|------------|------|------------|------|------------|------|------------|-----|------------|
| LOTE    | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE |
| 1       | EV  | 2,646.89   | CR  | 1,337.04   | H4-U | 134.80     | MB-3 | 1,985.95   | H4-U | 142.19     | EV  | 2,639.85   |
| 2       |     |            |     |            | H4-U | 111.13     | H4-U | 129.52     | H4-U | 114.20     |     |            |
| 3       |     |            |     |            | H4-U | 111.13     | H4-U | 110.50     | H4-U | 97.50      |     |            |
| 4       |     |            |     |            | H4-U | 111.13     | H4-U | 110.50     | H4-U | 97.50      |     |            |

|    |  |  |  |  |      |        |      |        |      |       |  |  |
|----|--|--|--|--|------|--------|------|--------|------|-------|--|--|
| 5  |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 6  |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 7  |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 8  |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 9  |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 10 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 11 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 12 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 13 |  |  |  |  | H4-U | 145.60 | H4-U | 110.50 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 14 |  |  |  |  | H4-U | 143.82 | CR   | 457.27 | H4-U | 97.50 |  |  |
| 15 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 | CR   | 409.98 | H4-U | 96.37 |  |  |
| 16 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 96.37 |  |  |
| 17 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 18 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 19 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 20 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 21 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 22 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 23 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 24 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 25 |  |  |  |  | H4-U | 111.13 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 26 |  |  |  |  | H4-U | 134.80 |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 27 |  |  |  |  |      |        |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |
| 28 |  |  |  |  |      |        |      |        | H4-U | 97.50 |  |  |

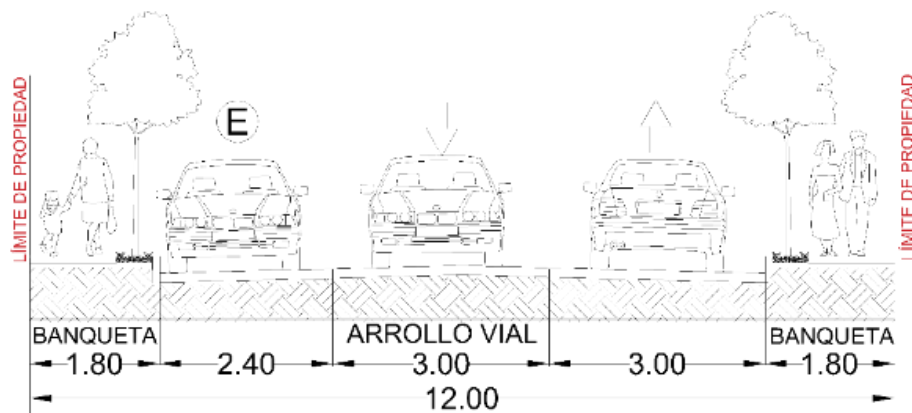
| MANZANA | 313  |            | 314  |            | 317  |            | 318  |            | 319  |            | 320  |            |
|---------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|
| LOTE    | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE |
| 1       | H4-U | 104.66     | H4-U | 123.24     | MB-3 | 226.96     | CR   | 740.61     | H4-U | 149.21     | H4-U | 159.60     |
| 2       |      |            | H4-U | 95.48      | CR   | 366.46     | MB-3 | 1,373.24   | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 3       |      |            | H4-U | 101.66     | CR   | 511.47     | CR   | 1,138.81   | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 4       |      |            | H4-U | 105.63     | CR   | 967.08     | CR   | 808.95     | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 5       |      |            | H4-U | 109.61     |      |            | CR   | 506.78     | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 6       |      |            | H4-U | 113.58     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 7       |      |            | H4-U | 117.55     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 8       |      |            | H4-U | 121.52     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 9       |      |            | H4-U | 125.49     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 10      |      |            | H4-U | 129.46     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 11      |      |            | H4-U | 133.44     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 12      |      |            | H4-U | 137.41     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 13      |      |            | H4-U | 141.38     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 14      |      |            | H4-U | 142.98     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 15      | H4-U | 108.29     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 16      | H4-U | 109.99     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 17      | H4-U | 110.56     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 18      | H4-U | 111.13     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 19      | H4-U | 111.71     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 157.74     | H4-U | 157.74     |
| 20      | H4-U | 112.28     |      |            |      |            |      |            | H4-U | 157.74     | H4-U | 157.74     |

|    |      |        |  |  |  |  |  |  |      |        |      |        |
|----|------|--------|--|--|--|--|--|--|------|--------|------|--------|
| 21 | H4-U | 112.85 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 22 | H4-U | 113.42 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 23 | H4-U | 113.99 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 24 | H4-U | 114.57 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 25 | H4-U | 115.14 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 26 | H4-U | 115.71 |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 27 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 28 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 29 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 30 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 31 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 32 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 33 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 34 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 35 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 36 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 37 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 110.50 | H4-U | 110.50 |
| 38 |      |        |  |  |  |  |  |  | H4-U | 145.37 | H4-U | 155.76 |

## ESTRUCTURA VIAL

En el presente proyecto respeta la estructura vial que señala el Programa de Desarrollo Urbano de Tecomán, por lo que existen propuestas de vialidades nuevas, sino que la acción tiende a dar la jerarquía vial según corresponda, de conformidad al Dictamen de Vocación de Uso de Suelo; en el instrumento publicado y vigente se caracterizaron la Vialidad de Acceso Controlado (VAC-2), la Arteria Colectora (AC-17), calles locales de tipo C' con sección de 10 metros y calle local de tipo B con secciones de 12.00 metros.

En el presente instrumento, se crean calles locales (CL-B) con una sección de 12.00 metros manteniendo las características originales del instrumento.



El sentido vial indicado en el gráfico E3-Plano de Vialidades, funge estratégicamente para mantener una pacificación vial y protección al usuario, manteniendo en una estrecha relación el uso comercial y habitación, pero evitando el tránsito pesado en calles locales, Restringiendo el sentido vial en acceso estratégicos, debido a que los frentes con usos Comercial y de Servicios Regional (CR) están sobre la vialidad VAC-2.

Si bien hay una relación vial entre el lote 2 de la Manzana 318 de uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) y los frentes de la manzana 319 con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, de conformidad al artículo 65, favorece y predomina la relación en ambos usos, como se puede ver en “Tabla 2- Grupos Permitidos para MB-3” de este documento.

## ÁREA DE CESIÓN

De conformidad al artículo 139 fracción V del Reglamento de Zonificación para el área de cesión que se debe de garantizar para las **zonas habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-U, H4-H y H4-V** es de **17.00 m² por unidad de vivienda**; de igual manera en el mismo instrumento así como en el mismo artículo, pero en la fracción VI el área de cesión que deben garantizar las **zonas comerciales y de servicios, tipo Mx**, es del veinte por ciento (**20%**) **de la superficie vendible**; bajo la misma normativa pero en la fracción VII, en lo que respecta a las **zonas comerciales y de servicios, tipo Cx**, la cesión será de un quince por ciento (**15%**) **de la superficie vendible**.

| REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN |              |                  |                           |                 |                 |               |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| USO/DESTINO                                     | NO. DE LOTES | SUPERFICIE EN M² | % DE CESIÓN REGLAMENTARIO | A CEDER         | OTORGADA        | SUPERÁVIT     |
| H4-U                                            | 169          | 19,045.66        | 17 M2 X LOTE              | 2,873.00        | 5,286.74        | 609.84        |
| MB-3                                            | 3            | 3,586.15         | 20% VENDIBLE              | 717.23          |                 |               |
| CR                                              | 10           | 7,244.45         | 15%VENDIBLE               | 1,086.67        |                 |               |
| EV                                              | 2            | 5,286.74         | 0%                        | 0.00            |                 |               |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>184</b>   | <b>35,163.00</b> | <b>TOTAL</b>              | <b>4,676.90</b> | <b>5,286.74</b> | <b>609.84</b> |

Con lo anterior expuesto, en la siguiente tabla se desglosa el cálculo de área de cesión para el presente programa

| COMPARATIVA DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS |                                  |           |                   |          |                     |           |                   |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|----------|---------------------|-----------|-------------------|----------|
| CONCEPTO                                                                 | SITUACIÓN ACTUAL,                |           |                   |          | SITUACIÓN PROPUESTA |           |                   |          |
|                                                                          | PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 2018 |           |                   |          |                     |           |                   |          |
| USO/                                                                     | NO. DE                           | SUP. M²   | % DE CESIÓN       | A        | NO. DE              | SUP. M²   | % DE CESIÓN       | A        |
| DESTINO                                                                  | LOTES                            |           | REGLAMENTARIA     | CEDER    | LOTES               |           | REGLAMENTARIA     | CEDER    |
| H4-U                                                                     | 79                               | 8,535.17  | 17.00 m² por lote | 1,343.00 | 169                 | 19,045.66 | 17.00 m² por lote | 2,873.00 |
| MB-3                                                                     | 6                                | 3,107.90  | 20%               | 621.58   | 3                   | 3,586.15  | 20%               | 717.23   |
| CR                                                                       | 6                                | 22,785.83 | 15%               | 3,417.87 | 10                  | 7,244.45  | 15%               | 1,086.67 |
| TOTAL                                                                    | 91                               | 34,428.90 | 5,382.45          |          | 182                 | 29,876.26 | 4,676.90          |          |
| VENDIBLE                                                                 |                                  |           |                   |          |                     |           |                   |          |
| EV                                                                       | 2                                | 5,043.59  |                   |          | 2                   | 5,286.74  |                   |          |
| TOTAL CESIÓN PARA DESTINOS                                               | 2                                | 5,043.59  |                   |          | 2                   | 5,286.74  |                   |          |

Como se expresa en la publicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento “Residencial Arrecife”, ya se presentaba un déficit de 338.86 m², mismos que con la modificación propuesta, este se reduce e incluso se convierte en superávit, ya que cuenta con una diferencia a favor de 609.84 m².

Así mismo, la presente modificación genera cambios en el resumen general de áreas, debido a que se modifican lotes, se conserva casi en la misma proporción el área vendible y área de cesión para destinos, la creación de una nueva vialidad y la certificación de la superficie de la parcela. Lo anterior, se muestra en la comparativa de la tabla siguiente:

| COMPARATIVA DEL RESUMEN GENERAL DE ÁREAS |                         |       |                     |       |
|------------------------------------------|-------------------------|-------|---------------------|-------|
| CONCEPTO                                 | SITUACIÓN ACTUAL,       |       | SITUACIÓN PROPUESTA |       |
|                                          | PUBLICACIÓN 18 DE ENERO |       |                     |       |
|                                          | DE 2018                 |       |                     |       |
|                                          | SUP. EN M²              | %     | SUP. EN M²          | %     |
| ÁREA VENDIBLE                            | 34,428.90               | 54.48 | 29,876.26           | 48.12 |
| ÁREA DE CESIÓN                           | 5,043.59                | 7.98  | 5,286.74            | 8.52  |
| ÁREA DE VIALIDAD                         | 23,723.10               | 37.54 | 26,921.32           | 43.36 |
| ÁREA TOTAL                               | 63,195.59               | 100   | 62,084.32           | 100   |

En la presente tabla, podemos apreciar que la variación total del polígono es de 1,111.27 m<sup>2</sup>, mismos que se reducen de la superficie total, el área vendible se reduce en 4,552.64 m<sup>2</sup>, el área de cesión se incrementa en 243.15 m<sup>2</sup> y el área de vialidad se incrementa en 3,198.22 m<sup>2</sup>.

## CONCLUSIONES

### CONSIDERACIONES FINALES

El promotor del presente Programa Parcial; JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, en estricto apego al Artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, se obligan a ejecutar por su cuenta y costo todas las obras mínimas de urbanización establecidas en el presente estudio, mismas que serán detalladas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización; y

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición; requerirá autorización del H. Ayuntamiento de Tecomán.

### ACCIONES URBANAS

Para poder llevar a cabo los objetivos de la Modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "Residencial Arrecife", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, serán responsabilidad del promotor; JAYM GRUPO CONSTRUCTOR INMOBILIARIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien de conformidad con la escritura pública número 16,870 y la escritura pública número 26,953 es propietaria del 100% de la parcela y estará obligada de conformidad con 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 a la presente Modificación al Programa Parcial y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción, demolición pública o privada requerirá de la autorización del H. Ayuntamiento de Tecomán conforme a lo que establecen las leyes normativas vigentes en materia de Desarrollo Urbano.

De conformidad con lo establecido en el artículo 337 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, cuyo texto dice: *"Mientras no se reciban las obras, al Ayuntamiento para su Municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:*

*Prestar los servicios de vigilancia;*

*Suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;*

*Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;*

*Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos; y*

*Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos.*

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentre obligado mientras no municipalice las obras de urbanización.

## CONCLUSIONES

La presente modificación se concluye con los siguientes cambios:

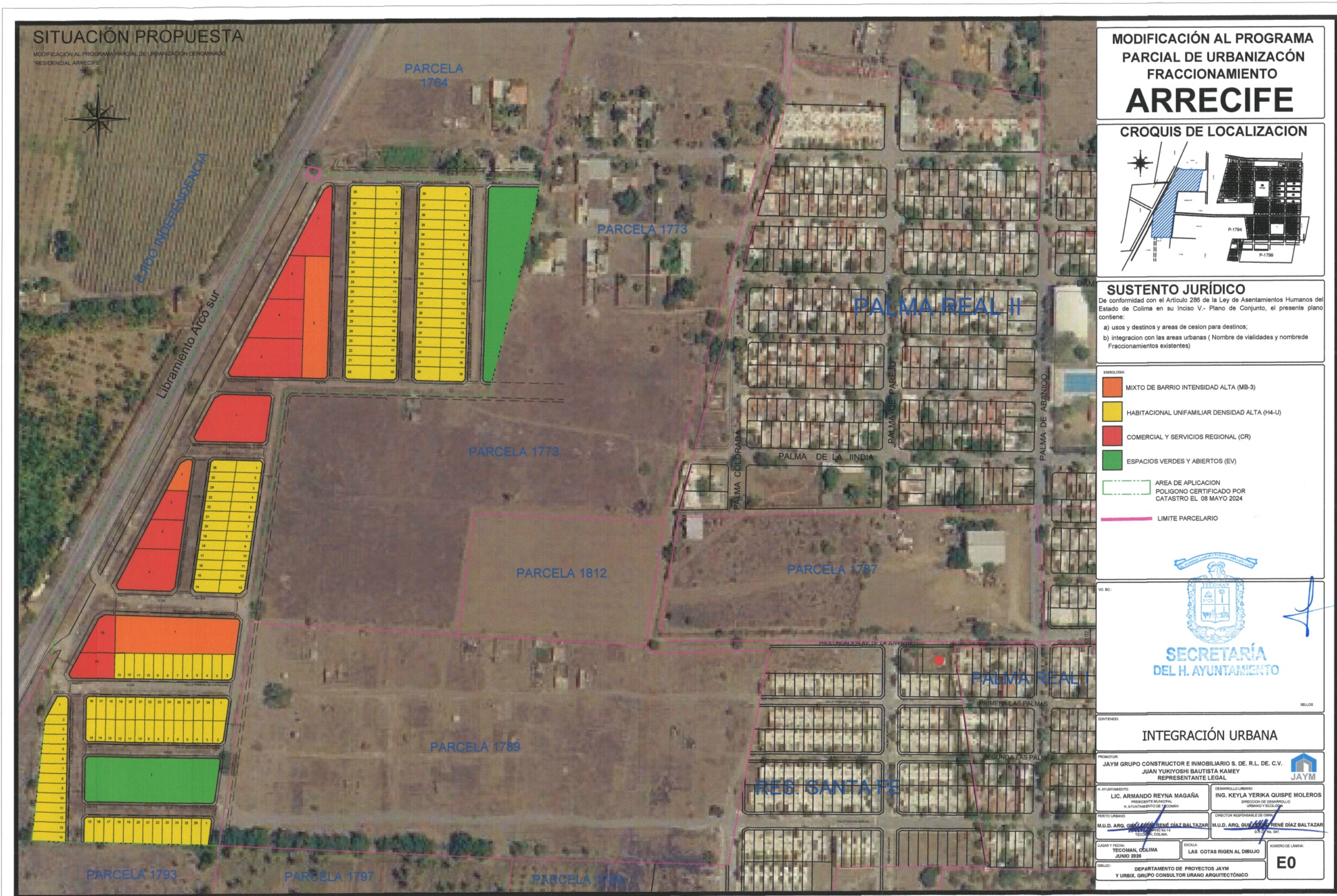
- Se intervino el lote 1 de la manzana 307; el lote 1 de la manzana 308; los lotes 1 al 18 de la manzana 309; los lotes 1 al 17 de la manzana 310; los lotes 1 y 2 de la manzana 311; el lote 1 de la manzana 312; los lotes 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de la manzana 313 y los lotes 2 al 14 de la manzana 314 del fraccionamiento Residencial Arrecife;
- Se crearon cuatro manzanas nuevas;
- Se consolidaron 10 lotes Comercial y Servicios Regional (CR) con una superficie total 7,244.45 m<sup>2</sup>;
- Se consolidaron 3 lotes Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) con una superficie total de 3,586.15 m<sup>2</sup>;
- Se crean 90 lotes de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) con una superficie de 10,401.55 m<sup>2</sup>;
- Se consolidaron 169 lotes Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) con una superficie total de 19,045.66 m<sup>2</sup>;
- Se generan nuevas vialidades catalogada como Calle Local (CL-B) con una sección de 12.00 metros;

- Se armonizan las intensidades viales mediante la pacificación vial y la protección a los usuarios, colocando estratégicamente extensiones de aceras en los nodos viales localizados en; Calle Primera de las palmas esquina con Calle Ma. Del Refugio Córdoba Amezcua, así mismo en Calle Palma De La India esquina con Calle María Del Carmen Gómez Cuevas.
- Se Promueve la protección de los usuarios de las áreas verdes Implementando reductores de velocidad a nivel de Banqueta en los extremos del Lote 1 de la manzana 312, como se muestra en el gráfico E3.

Cabe señalar, que tal como lo establece el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima por lo que, el urbanizador se obliga a habilitar para su inmediata utilización los predios consignados en el Programa Parcial de Urbanización, previamente aprobado y publicado, con destino de Espacios Verdes Abiertos (EV), asumiendo a su cargo, el costo de las obras de urbanización como arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano (bancas, botes de basura, luminarias, señalización y nomenclatura); y

Se resume que variación total del polígono es de 1,111.27 m<sup>2</sup>, mismos que se reducen de la superficie total, el área vendible se reduce en 4,552.64 m<sup>2</sup>, el área de cesión se incrementa en 243.15 m<sup>2</sup> y el área de vialidad se incrementa en 3,198.22 m<sup>2</sup>.

---

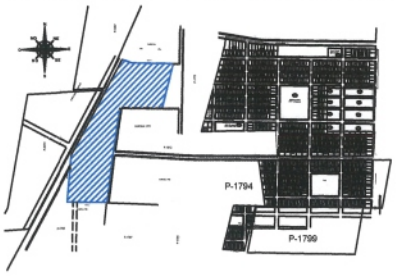


SITUACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ARRECIFE

CROQUIS DE LOCALIZACION



SUSTENTO JURÍDICO

De conformidad con el Artículo 286 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su Inciso V.- Plano de Conjunto, el presente plano contiene:

- a) usos y destinos y áreas de cesion para destinos;
- b) integracion con las áreas urbanas ( Nombre de vialidades y nombre de Fraccionamientos existentes)

SIMBOLOGIA:

- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)
- COMERCIAL Y SERVICIOS REGIONAL (CR)
- ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV)

AREA DE APLICACION POLIGONO CERTIFICADO POR CATASTRO EL 08 MAYO 2024

LIMITE PARCELARIO



SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

CONTENIDO:

INTEGRACIÓN URBANA

PROMOTOR: JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V. JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY REPRESENTANTE LEGAL.

H. AYUNTAMIENTO: LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA PRESIDENTE MUNICIPAL H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN DESARROLLO URBANO: ING. KEYLA YERIKA QUISPE MOLERO DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

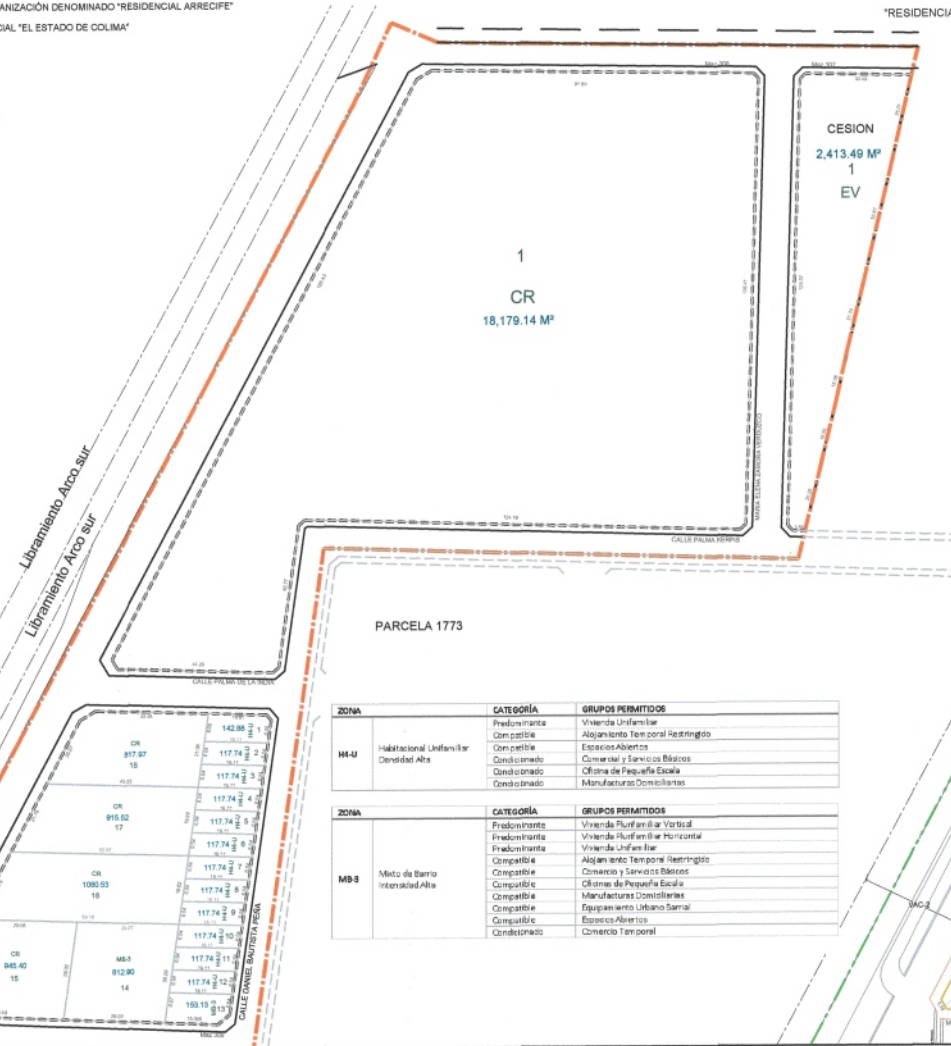
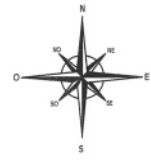
PERITO URBANO: M.U.D. ARO. GILBERTO RENE DIAZ BALTAZAR TECNICO No 14 TECOMAN, COLIMA DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: M.U.D. ARO. GILBERTO RENE DIAZ BALTAZAR TECNICO No 947

LUGAR Y FECHA: TECOMAN, COLIMA JUNIO 2026 ESCALA: LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO NÚMERO DE LÁMINA: E0

DEBUC: DEPARTAMENTO DE PROYECTOS JAYM Y URBIX, GRUPO CONSULTOR URBANO ARQUITECTÓNICO

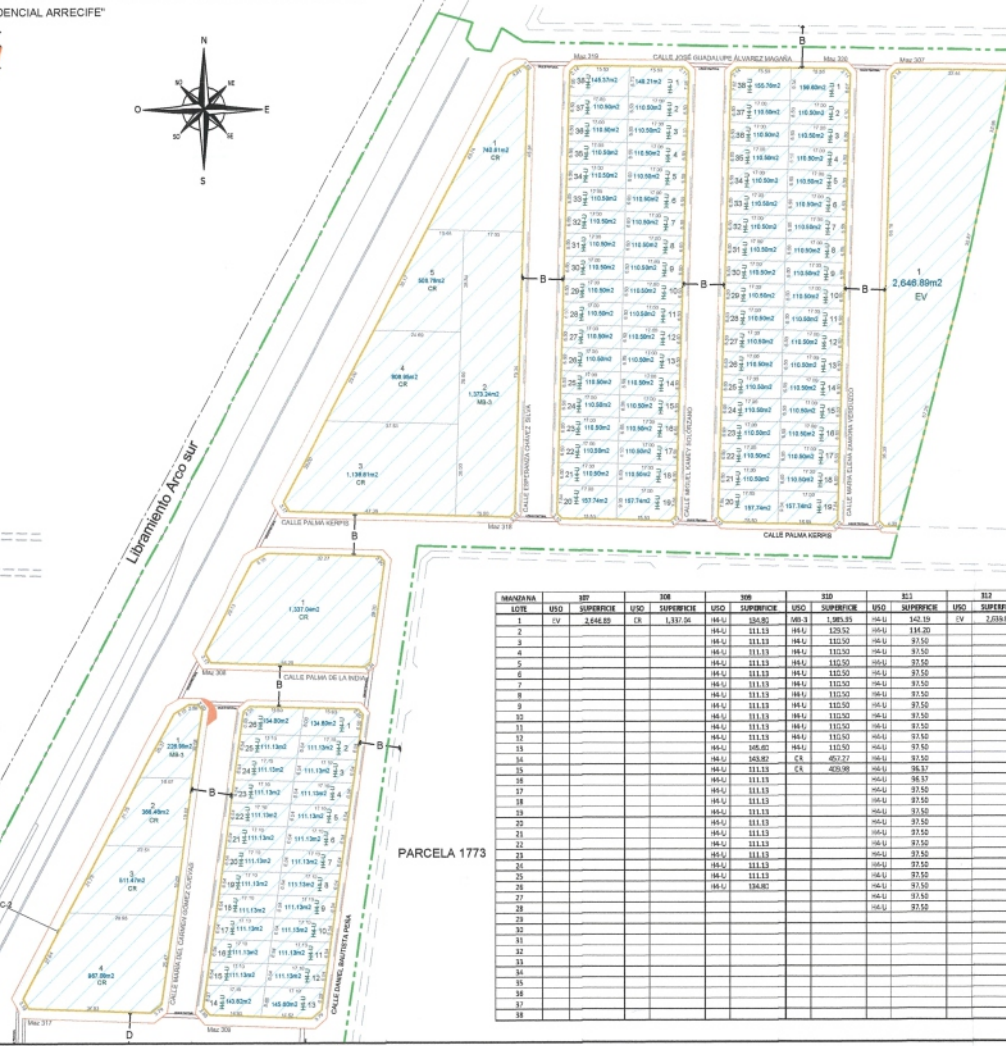
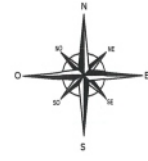
## SITUACIÓN AUTORIZADA

PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"  
EL 10 DE MARZO DE 2018 EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA"



## SITUACIÓN PROPUESTA

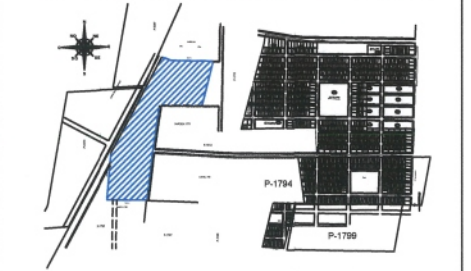
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"



| MANZANA | LOTES | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE |
|---------|-------|-----|------------|-----|------------|-----|------------|-----|------------|-----|------------|-----|------------|
| 1       | 1     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 2       | 2     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 3       | 3     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 4       | 4     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 5       | 5     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 6       | 6     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 7       | 7     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 8       | 8     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 9       | 9     | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 10      | 10    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 11      | 11    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 12      | 12    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 13      | 13    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 14      | 14    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 15      | 15    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 16      | 16    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 17      | 17    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 18      | 18    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 19      | 19    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 20      | 20    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 21      | 21    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 22      | 22    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 23      | 23    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 24      | 24    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 25      | 25    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 26      | 26    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 27      | 27    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 28      | 28    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 29      | 29    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 30      | 30    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 31      | 31    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 32      | 32    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 33      | 33    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 34      | 34    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 35      | 35    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 36      | 36    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 37      | 37    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |
| 38      | 38    | EV  | 2,640.89   | CR  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   | EV  | 1,837.04   |

## MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ARRECIFE

### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

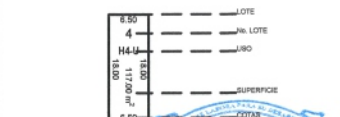


### SUSTENTO JURÍDICO

De conformidad con el Artículo 286 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en su inciso III.- Plano de lotificación, el presente plano contiene:

- División de manzanas y lotificación;
- Las áreas de cesión para destinos; y
- Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión;

Simbología:



VO. BO.



CONTENIDO:

### PLANO DE LOTIFICACIÓN

PROMOTOR:  
JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V.  
JUAN YUKIYOSHI BALTISTA KAMEY  
REPRESENTANTE LEGAL

H. AYUNTAMIENTO:  
LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE TECOMÁN

DESARROLLO URBANO:  
ING. KEYLA YERIKI QUISEP MOLORES  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO

PERITO URBANO:  
M.U.D. ARO. QUISEP MOLORES  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGICO

LUGAR Y FECHA:  
TECOMÁN, COLIMA  
JUNIO 2026

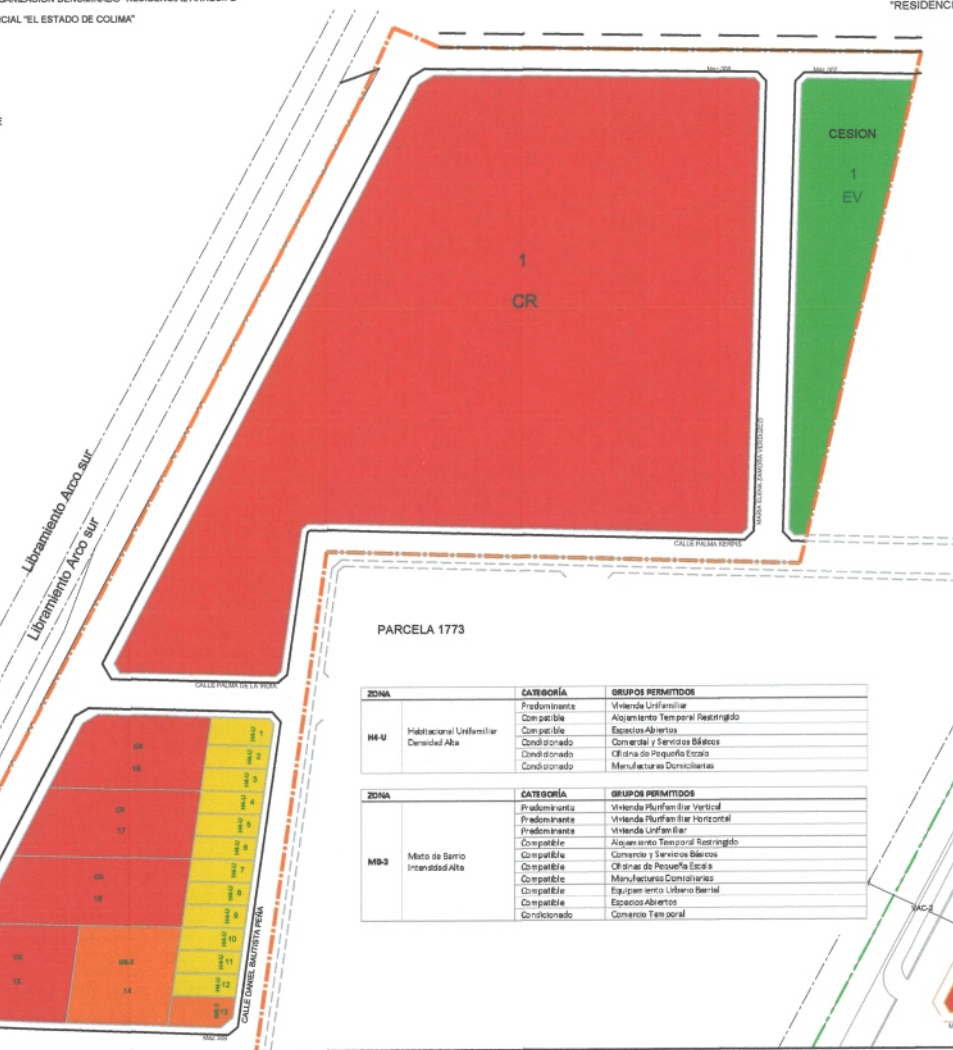
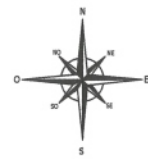
DEPARTAMENTO DE PROYECTOS JAYM  
Y URBIX. GRUPO CONSULTOR URBANO ARQUITECTÓNICO

E1



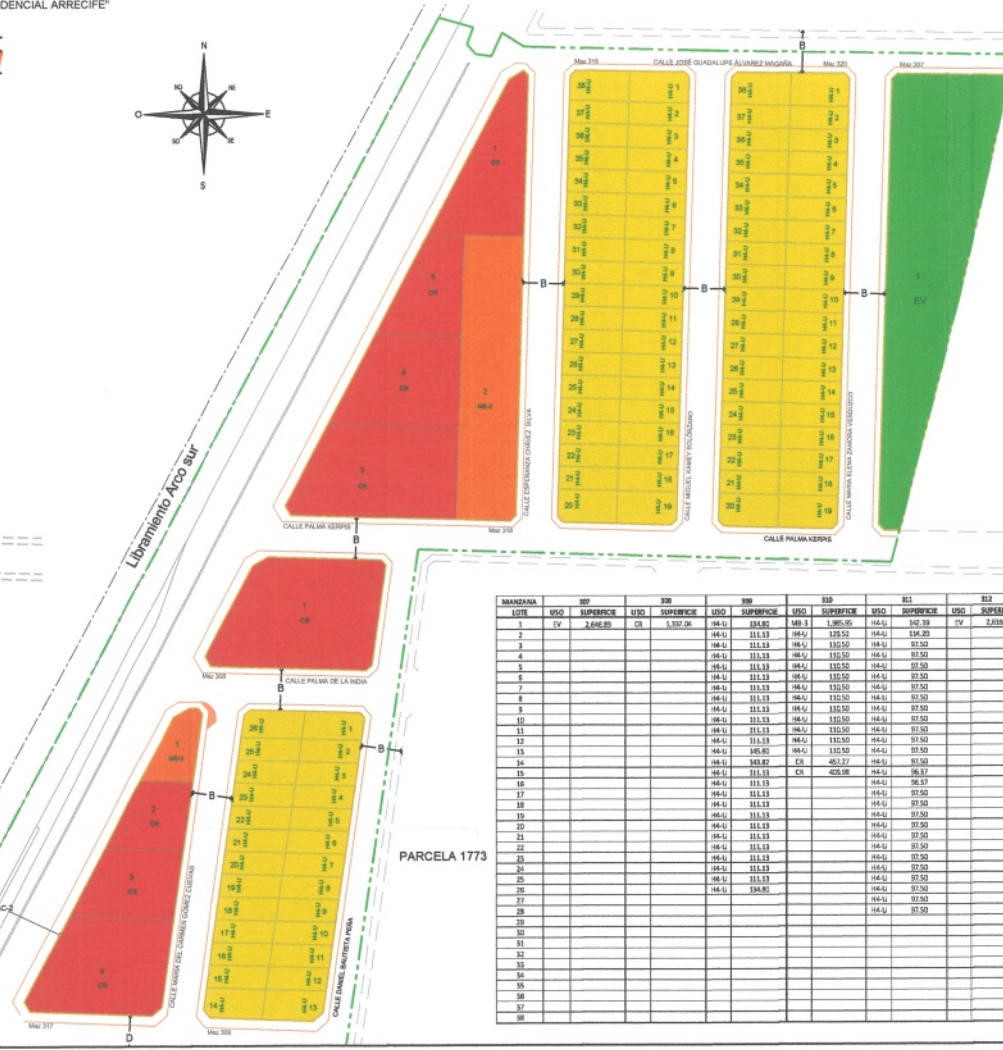
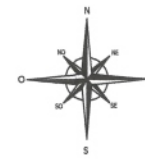
## SITUACIÓN AUTORIZADA

PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"  
EL 10 DE MARZO DE 2018 EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA"



| ZONA |                                        | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                  |
|------|----------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| H4-U | Habitacional Unifamiliar Densidad Alta | Predominante | Vivienda Unifamiliar               |
|      |                                        | Compatible   | Asentamiento Temporal Restringido  |
|      |                                        | Compatible   | Espacios Abiertos                  |
|      |                                        | Condicionado | Comercio de Servicios Básicos      |
|      |                                        | Condicionado | Oficina de Pequena Escala          |
|      |                                        | Condicionado | Manufacteras Domiciliarias         |
| ZONA |                                        | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                  |
| M4-B | Medio de Barrio Intermedias Alta       | Predominante | Vivienda Multifamiliar Vertical    |
|      |                                        | Predominante | Vivienda Multifamiliar Horizontal  |
|      |                                        | Predominante | Vivienda Unifamiliar               |
|      |                                        | Compatible   | Asentamiento Temporal Restringido  |
|      |                                        | Compatible   | Comercio de Servicios Básicos      |
|      |                                        | Compatible   | Oficinas de Pequena Escala         |
|      |                                        | Compatible   | Manufacteras Domiciliarias         |
|      |                                        | Compatible   | Equipamiento Urbano de Nivel Medio |
|      |                                        | Compatible   | Espacios Abiertos                  |
|      |                                        | Compatible   | Comercios de Nivel Medio           |
|      |                                        | Compatible   | Comercios de Nivel Medio           |

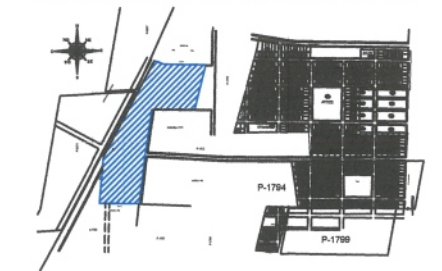
## SITUACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO  
"RESIDENCIAL ARRECIFE"

| ANALITA | S07 |            | S08 |            | S09   |            | S10   |            | S11   |            | S12 |            |
|---------|-----|------------|-----|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-----|------------|
|         | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE | USO   | SUPERFICIE | USO   | SUPERFICIE | USO   | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE |
| 1       | IV  | 2.646,00   | CR  | 1.837,00   | 06-10 | 184,82     | 06-13 | 1.405,50   | 06-10 | 1.442,38   | IV  | 2.646,00   |
| 2       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 175,52     | 06-10 | 175,52     |     |            |
| 3       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 4       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 5       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 6       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 7       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 8       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 9       |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 10      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 11      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 12      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 13      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 14      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 15      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 16      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 17      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 18      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 19      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 20      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 21      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 22      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 23      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 24      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 25      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 26      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 27      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 28      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 29      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 30      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 31      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 32      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 33      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 34      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 35      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 36      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 37      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 38      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 39      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 40      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 41      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 42      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 43      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 44      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 45      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 46      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 47      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 48      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 49      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 50      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 51      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 52      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 53      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 54      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 55      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 56      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 57      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 58      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 59      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 60      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 61      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 62      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 63      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 64      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 65      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 66      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 67      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 68      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 69      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 70      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 71      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 72      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 73      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 74      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 75      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 76      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 77      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 78      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 79      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 80      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 81      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 82      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 83      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 84      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 85      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 86      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 87      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 88      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 89      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 90      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 91      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 92      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 93      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 94      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 95      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 96      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 97      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 98      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 99      |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |
| 100     |     |            |     |            | 06-10 | 113,13     | 06-13 | 133,50     | 06-10 | 133,50     |     |            |

**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA  
PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
ARRECIFE**

### CROQUIS DE LOCALIZACION



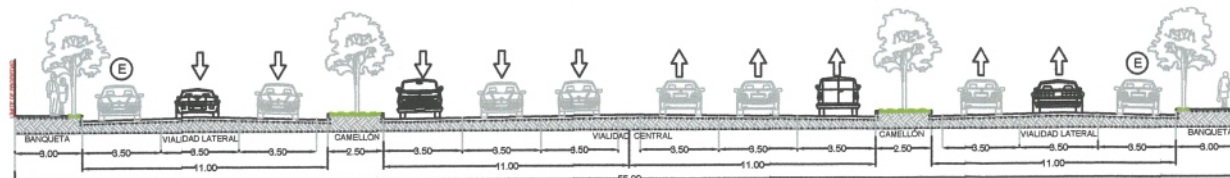
**SIMBOLOGIA:**

- |                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)        |
|  | HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U) |
|  | COMERCIAL Y SERVICIOS REGIONAL (CR)           |
|  | ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV)               |

-  POLIGONO DE PUBLICACIÓN PPU  
10 DE MARZO DEL 2018
-  POLIGONO CERTIFICADO POR  
CATASTRO EL 08 MAYO 2024

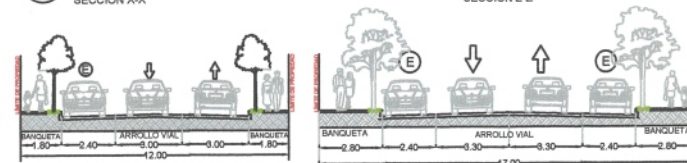
**VAC-2**

VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO



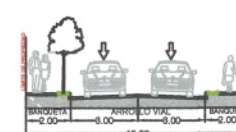
## AC-17

**D** ARTERIA COLECTORA  
SECCION Z-Z'



**C** CALLE LOCAL INTENSIDAD C'  
SECCION Y-Y'

SECCION Y-Y



CELLOS

CONTENIDO

## PLANO DE USOS Y DESTINOS

PROMOTOR:  
JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE. R.L. DE. C.V.  
JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY  
REPRESENTANTE LEGAL

H. AYUNTAMIENTO:  
**LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA**  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE TEOCAN

DESARROLLO URBANO:  
**ING. KEYLA YERIKA QUISPE MOLEROS**  
DIRECCION DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA

PERITO URBANO:  
M.U.D. ARQ. GUILLERMO RENÉ DÍAZ BALTAZA  
TECOMAN, COLIMA.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:  
M.U.D. ARO. QUILTUNO, RENÉ DÍAZ BALTAZAR  
DISE. No. 047.

LUGAR Y FECHA:  
TECOMAN, COLIMA

ESCALA:  
LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO

NÚMERO DE LÁMINA:

DEPARTAMENTO DE PROYECTOS JAYM  
Y URBIX, GRUPO CONSULTOR URANO ARQUITECTÓNICO

E3

## SITUACIÓN AUTORIZADA

PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"  
EL 10 DE MARZO DE 2018 EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA"



PARCELA 1789

| ZONA | CATEGORÍA    | GRUPOS PERMITIDOS                             |
|------|--------------|-----------------------------------------------|
|      |              |                                               |
| CR   | Predominante | Centros Comerciales                           |
|      | Predominante | Comercio y Servicios de Impacto Mayor         |
|      | Predominante | Comercio de Vecindades y Manufacturas         |
|      | Compatible   | Comercio y Servicios Especializados           |
|      | Compatible   | Centros de Educación                          |
|      | Compatible   | Alojamiento Temporal Menor                    |
|      | Compatible   | Oficinas de Pequeña Escala                    |
|      | Compatible   | Oficinas en General                           |
|      | Compatible   | Talleres de Servicios y Ventas Especializadas |
|      | Compatible   | Almacenes, Bodegas y Mayoristas               |
| EV   | Predominante | Manufacturas Menores                          |
|      | Compatible   | Equipamiento Urbano Regional                  |
|      | Compatible   | Recreación en Espacios Abiertos               |
|      | Compatible   |                                               |

| SUPERFICIE ORIGINAL DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE" | SUPERFICIE CERTIFICADA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE" |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63,325.53 m <sup>2</sup>                                                                   | 62,284.32 m <sup>2</sup>                                                                      |

Sesenta y tres mil, ciento veinticinco y cinco metros cuadrados con cincuenta y nueve centímetros cuadrados.

Sesenta y dos mil, ochenta y cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados.

## SITUACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"



PARCELA 1789

| MANZANA | LOTES | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE | USO  | SUPERFICIE |
|---------|-------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|
| 1       | 1     | H4-U | 104.66     | H4-U | 103.24     | MB-3 | 226.96     | CR   | 703.61     | H4-U | 149.31     |
| 2       | 2     | H4-U | 85.48      | CR   | 386.46     | MB-3 | 1,373.20   | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 3       | 3     | H4-U | 103.66     | CR   | 111.47     | CR   | 1,138.81   | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 4       | 4     | H4-U | 105.63     | CR   | 967.28     | CR   | 808.95     | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 5       | 5     | H4-U | 108.61     |      |            | CR   | 506.78     | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 6       | 6     | H4-U | 113.58     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 7       | 7     | H4-U | 117.55     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 8       | 8     | H4-U | 121.52     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 9       | 9     | H4-U | 125.49     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 10      | 10    | H4-U | 129.46     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 11      | 11    | H4-U | 133.44     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 12      | 12    | H4-U | 137.41     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 13      | 13    | H4-U | 141.38     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 14      | 14    | H4-U | 145.35     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 15      | 15    | H4-U | 149.32     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 16      | 16    | H4-U | 153.29     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 17      | 17    | H4-U | 157.26     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 18      | 18    | H4-U | 161.23     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 19      | 19    | H4-U | 165.20     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 20      | 20    | H4-U | 169.17     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 21      | 21    | H4-U | 173.14     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 22      | 22    | H4-U | 177.11     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 23      | 23    | H4-U | 181.08     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 24      | 24    | H4-U | 185.05     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 25      | 25    | H4-U | 189.02     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 26      | 26    | H4-U | 192.99     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 27      | 27    | H4-U | 196.96     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 28      | 28    | H4-U | 200.93     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 29      | 29    | H4-U | 204.90     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 30      | 30    | H4-U | 208.87     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 31      | 31    | H4-U | 212.84     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 32      | 32    | H4-U | 216.81     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 33      | 33    | H4-U | 220.78     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 34      | 34    | H4-U | 224.75     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 35      | 35    | H4-U | 228.72     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 36      | 36    | H4-U | 232.69     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 37      | 37    | H4-U | 236.66     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |
| 38      | 38    | H4-U | 240.63     |      |            |      |            | H4-U | 110.50     | H4-U | 110.50     |

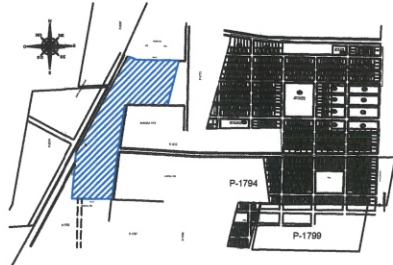
| REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN |              |                              |                           |          |          |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|----------|----------|
| USO/DESTINO                                     | NO. DE LOTES | SUPERFICIE EN M <sup>2</sup> | % DE CESIÓN REGLAMENTARIO | ACEDER   | OTORGADA |
| H4-U                                            | 169          | 19,045.66                    | 17 M <sup>2</sup> X LOTE  | 2,873.00 |          |
| MB-3                                            | 3            | 3,586.15                     | 20% VENDIBLE              | 717.23   | 5,286.74 |
| CR                                              | 10           | 7,244.45                     | 15% VENDIBLE              | 1,086.67 |          |
| EV                                              | 2            | 5,286.74                     | 0%                        | 0.00     |          |
| TOTAL                                           | 184          | 35,163.00                    | TOTAL                     | 4,676.90 | 5,286.74 |

| CONCEPTO         | COMPARATIVA DEL RESÚMEN GENERAL DE ÁREAS          |       |                        |       |
|------------------|---------------------------------------------------|-------|------------------------|-------|
|                  | SITUACIÓN ACTUAL, PUBLICACIÓN 10 DE MARZO DE 2018 |       | SITUACIÓN PROPUESTA    |       |
|                  | SUP. EN M <sup>2</sup>                            | %     | SUP. EN M <sup>2</sup> | %     |
| ÁREA VENDIBLE    | 34,428.90                                         | 54.48 | 29,876.26              | 48.12 |
| ÁREA DE CESIÓN   | 5,043.59                                          | 7.98  | 5,286.74               | 8.52  |
| ÁREA DE VIALIDAD | 23,723.10                                         | 37.54 | 26,921.32              | 43.36 |
| ÁREA TOTAL       | 63,195.59                                         | 100   | 62,084.32              | 100   |

| COMPARATIVA DE REQUERIMIENTOS REGLAMENTARIOS DE ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS |                                                      |                 |                     |                                   |                                     |                     |                 |                     |                                   |                                     |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------|
| CONCEPTO                                                                     | SITUACIÓN ACTUAL,<br>PUBLICACIÓN 10 DE MARZO DE 2018 |                 |                     |                                   |                                     | SITUACIÓN PROPUESTA |                 |                     |                                   |                                     |            |
|                                                                              | USO/<br>DESTINO                                      | NO. DE<br>LOTES | SUP. M <sup>2</sup> | % ÁREA                            | % CESIÓN<br>(REGLAMENTO DE<br>CEDE) | A<br>CEDER          | NO. DE<br>LOTES | SUP. M <sup>2</sup> | % ÁREA                            | % CESIÓN<br>(REGLAMENTO DE<br>CEDE) | A<br>CEDER |
| H4-U                                                                         | 79                                                   | 6,305.17        | 13.51%              | 17,204 m <sup>2</sup> por<br>lote | 1,343.00                            | 169                 | 19,045.66       | 30.66%              | 17,204 m <sup>2</sup> por<br>lote | 2,873.00                            |            |
| MB-3                                                                         | 6                                                    | 3,586.15        | 4.26%               | 20%                               | 655.58                              | 3                   | 3,586.15        | 5.78%               | 20%                               | 717.23                              |            |
| CR                                                                           | 6                                                    | 7,249.83        | 16.06%              | 15%                               | 8,417.87                            | 10                  | 7,249.45        | 11.87%              | 15%                               | 1,086.67                            |            |
| TOTAL<br>VALUABLES                                                           | 91                                                   | 34,641.90       | 54.48%              |                                   |                                     | 182                 | 39,876.34       | 48.33%              |                                   |                                     |            |
| EV<br>FINA CESIÓN<br>PARA DESTINOS                                           | 2                                                    | 5,061.59        | 7.69%               |                                   | 5,062.45                            | 2                   | 5,065.74        | 6.52%               |                                   | 4,676.90                            |            |
| TOTAL<br>VALUACIONES                                                         | NA                                                   | 28,723.10       | 37.54%              |                                   |                                     | NA                  | 34,932.33       | 43.86%              |                                   |                                     |            |
| TOTAL<br>VALUACIONES                                                         | 93                                                   | 63,195.59       | 100.00%             |                                   |                                     | 184                 | 52,084.32       | 100.00%             |                                   |                                     |            |

## MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO ARRECIFE

### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



- LEGENDA:
- MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB-3)
  - HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)
  - COMERCIAL Y SERVICIOS REGIONAL (CR)
  - ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EV)

POLIGONO DE PUBLICACIÓN PPU 10 DE MARZO DEL 2018

POLIGONO CERTIFICADO POR CATASTRO EL 08 MAYO 2024



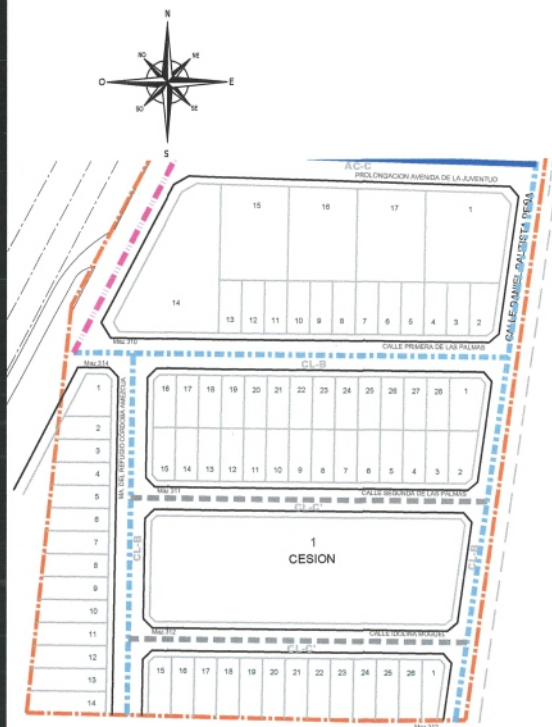
### PLANO DE USOS Y DESTINOS

|                                                                                                                               |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROMOTOR:<br>JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V.<br>JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY<br>REPRESENTANTE LEGAL |                                                                                                    |
| H. AYUNTAMIENTO:<br>LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA<br>H. AYUNTAMIENTO DE TECOMAN                                                   | DESARROLLO URBANO:<br>ING. KEYLA YERIKÁ QUISPE MOLERO<br>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA |
| PERITO URBANO:<br>M.U.D. ARO. GUILLERMO DÍAZ BALTAZAR<br>TECOMAN, COLIMA                                                      | DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS:<br>M.U.D. ARO. GUILLERMO DÍAZ BALTAZAR<br>C.R. NÚM. 047             |
| LUGAR Y FECHA:<br>TECOMAN, COLIMA<br>JUNIO 2026                                                                               | ESCALA:<br>LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO                                                               |
| DIBUJO:<br>DEPARTAMENTO DE PROYECTOS JAYM<br>Y URBIX, GRUPO CONSULTOR URBANO ARQUITECTÓNICO                                   |                                                                                                    |
| NÚMERO DE LÁMINA:<br><b>E4</b>                                                                                                |                                                                                                    |



## SITUACIÓN AUTORIZADA

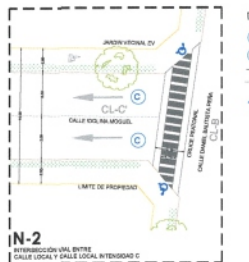
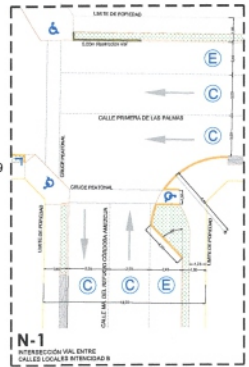
PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "RESIDENCIAL ARRECIFE"  
EL 10 DE MARZO DE 2018 EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE COLIMA"



PARCELA 1793



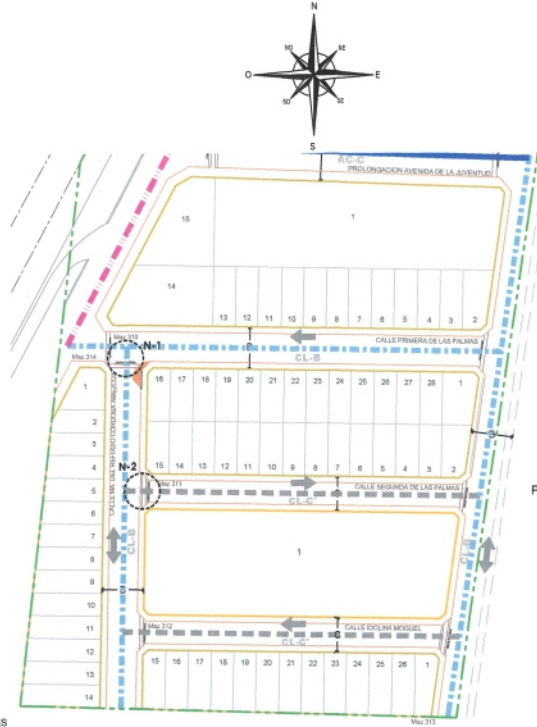
PARCELA 1789



DETALLES VIALES  
C: CARRIL DE CIRCULACIÓN  
C: CARRIL DE SERVICIO/COMERCIO  
P: PASADIZO VIAL  
O: ORIENTACIÓN VIAL  
R: REGULACIÓN DE TRÁFICO  
H: HORIZONTEALIZACIÓN VIAL

## SITUACIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO  
"RESIDENCIAL ARRECIFE"



PARCELA 1793

| MANZANA | 313    | 314    | 317    | 318    | 319    | 320    |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| USO     | USO    | USO    | USO    | USO    | USO    | USO    |
| 1       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 2       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 3       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 4       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 5       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 6       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 7       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 8       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 9       | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 10      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 11      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 12      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 13      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 14      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 15      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 16      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 17      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 18      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 19      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 20      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 21      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 22      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 23      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 24      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 25      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 26      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 27      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 28      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 29      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 30      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 31      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 32      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 33      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 34      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 35      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 36      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 37      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |
| 38      | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 | 104.66 |

| USO/DESTINO | NO. DE LOTES | SUPERFICIE EN M <sup>2</sup> | % DE CESIÓN REGULAMEN-ARIO | ACEDER   | OTORGADA | SUPERAVIT |
|-------------|--------------|------------------------------|----------------------------|----------|----------|-----------|
| H-U         | 189          | 19,045.06                    | 17.40 KLOTE                | 2,873.00 |          |           |
| MB-S        | 3            | 3,598.15                     | 20% VENDIBLE               | 717.23   | 5,286.74 | 609.84    |
| CR          | 10           | 7,244.45                     | 15% VENDIBLE               | 1,086.67 |          |           |
| EV          | 2            | 5,298.74                     | 0%                         | 0.00     |          |           |
| TOTAL       | 194          | 35,186.41                    | TOTAL                      | 4,676.90 | 5,286.74 | 609.84    |

| CONCEPTO        | SITUACIÓN ACTUAL,<br>PUBLICACIÓN 10 DE MARZO<br>DE 2018 |       | SITUACIÓN PROPUESTA    |       |
|-----------------|---------------------------------------------------------|-------|------------------------|-------|
|                 | SUP. EN M <sup>2</sup>                                  | %     | SUP. EN M <sup>2</sup> | %     |
| ÁREA VENDIBLE   | 34,428.90                                               | 54.48 | 29,876.26              | 48.12 |
| ÁREA DE CESIÓN  | 5,043.59                                                | 7.98  | 5,286.74               | 8.52  |
| ÁREA DE VALIDAD | 23,723.10                                               | 37.54 | 26,921.32              | 43.36 |
| ÁREA TOTAL      | 63,195.59                                               | 100   | 62,084.32              | 100   |

| CONCEPTO     | SITUACIÓN ACTUAL,<br>PUBLICACIÓN 10 DE MARZO DE 2018 |                     |         |                            | SITUACIÓN PROPUESTA |                     |         |                            |
|--------------|------------------------------------------------------|---------------------|---------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------|----------------------------|
|              | NO. DE LOTES                                         | SUP. M <sup>2</sup> | % ÁREA  | % DE CESIÓN REGULAMEN-ARIO | NO. DE LOTES        | SUP. M <sup>2</sup> | % ÁREA  | % DE CESIÓN REGULAMEN-ARIO |
| H-U          | 79                                                   | 5,535.17            | 11.51%  | 17.40 KLOTE                | 100                 | 19,045.06           | 31.00%  | 17.40 KLOTE                |
| MB-S         | 6                                                    | 3,598.15            | 4.92%   | 20%                        | 3                   | 3,598.15            | 5.78%   | 20%                        |
| CR           | 6                                                    | 22,745.43           | 36.00%  | 15%                        | 10                  | 7,244.45            | 11.67%  | 15%                        |
| TOTAL        | 91                                                   | 34,428.90           | 54.48%  |                            | 113                 | 29,876.26           | 48.12%  |                            |
| EV           | 2                                                    | 5,298.74            | 7.98%   |                            | 2                   | 5,298.74            | 8.52%   |                            |
| TOTAL CESIÓN | 8                                                    | 23,723.10           | 37.54%  | 5,385.45                   | 8                   | 23,723.10           | 38.06%  | 5,385.45                   |
| TOTAL        | 99                                                   | 63,195.59           | 100.00% |                            | 121                 | 62,084.32           | 100.00% |                            |

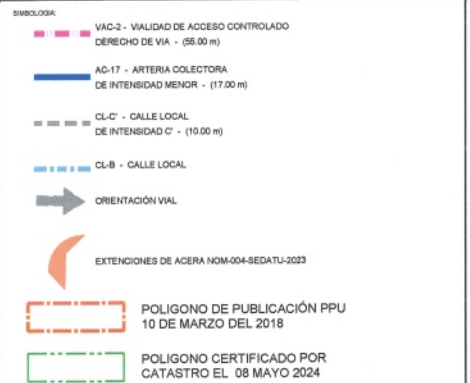
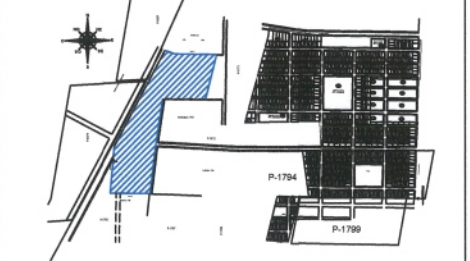
## MODIFICACIÓN AL PROGRAMA

PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

ARRECIFE

## CROQUIS DE LOCALIZACION



| CONTENIDO                                                                                                                    |                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANO DE VIALIDADES                                                                                                          |                                                                                                   |
| PROMOTOR<br>JAYM GRUPO CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO S. DE R.L. DE C.V.<br>JUAN YUKIYOSHI BAUTISTA KAMEY<br>REPRESENTANTE LEGAL |                                                                                                   |
| H. AYUNTAMIENTO<br>LIC. ARMANDO REYNA MAGAÑA<br>PRESIDENTE MUNICIPAL<br>H. AYUNTAMIENTO DE TECOMAN                           | DESARROLLO URBANO<br>ING. KEYLA YERIKI QUISPE MOLERO<br>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA |
| PERITO URBANO<br>M.U.D. ARG. GUILLERMO DÍAZ BALTARAR<br>TECOMAN, COLIMA                                                      | DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS<br>M.U.D. ARG. GUILLERMO DÍAZ BALTARAR<br>TECOMAN, COLIMA           |
| LUGAR Y FECHA<br>TECOMAN, COLIMA<br>JUNIO 2028                                                                               | ESCALA<br>LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO                                                               |
| DEPARTAMENTO DE PROYECTOS JAYM<br>Y URBIX, GRUPO CONSULTOR URBANO ARQUITECTÓNICO                                             |                                                                                                   |
| NÚMERO DE LÁMINA<br>E6                                                                                                       |                                                                                                   |

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

### DIRECTORIO

**Mtra. Indira Vizcaíno Silva**  
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

**Lic. Alberto Eloy García Alcaraz**  
Secretario General de Gobierno y  
Director del Periódico Oficial

**Mtro. J. Dolores García Sosa**  
Director General de Gobierno

**Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval**  
Directora de Proyectos

#### Colaboradores:

**Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz**  
**LEM. Daniela Elizabeth Fariás Fariás**  
**Mtra. Lidia Luna González**  
**C. Ma. del Carmen Elisea Quintero**  
**Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo**

**CP. Betsabé Estrada Morán**  
**ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez**  
**ISC. José Manuel Chávez Rodríguez**  
**LI. Marian Murguía Ceja**  
**LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes**

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**