



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

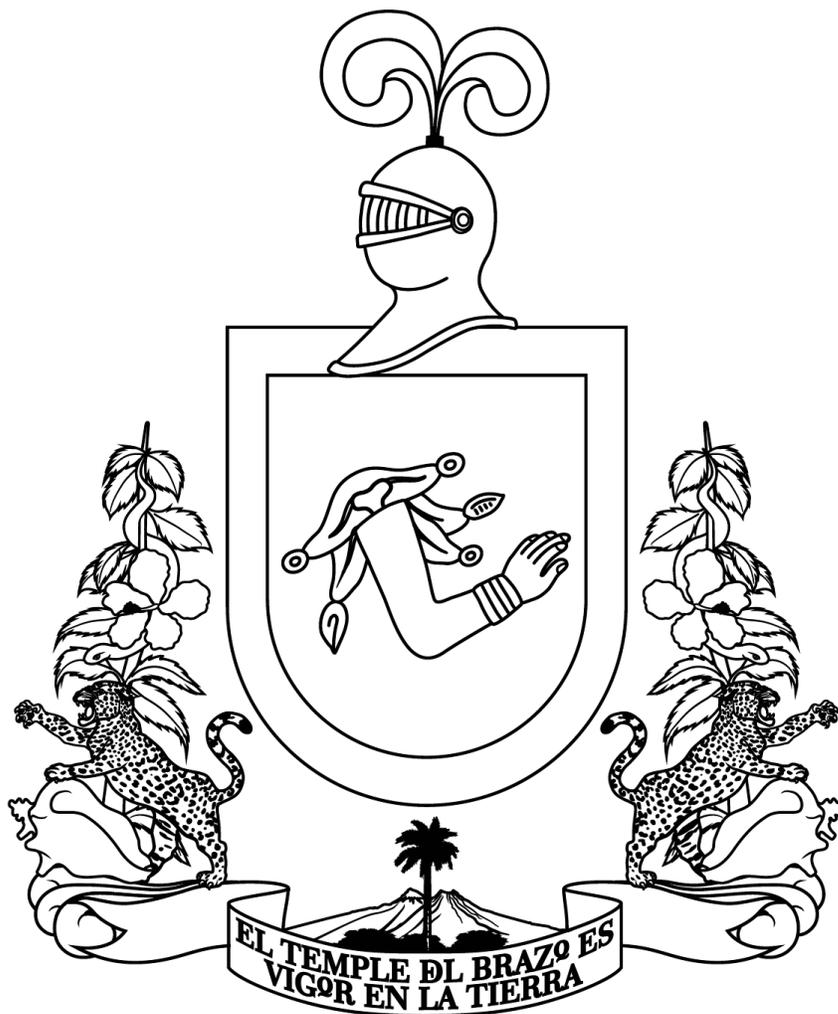
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 11 DE MAYO DE 2024
TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.
41
28 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VISTA SUR, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN VISTA SUR, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.**

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.109/2024, de fecha 25 de abril de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, promovido por RYVAL CONSTRUCTORA S. A. de C. V. y ESQUER PROYECTA S. A. de C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 14 de diciembre del 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, asimismo, con fecha 15 de marzo de 2024, el Cabildo aprobó una Fe de Erratas a la sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 14 de diciembre del 2023, en lo relativo a la aprobación del **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, como se hace constar en la Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyos originales, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Dirección de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Vista Sur**, ubicado en el municipio de Colima, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 14 de diciembre del 2023, y su fe de erratas de fecha 15 de marzo de 2024, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 26 de abril de 2024.

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.

Programa Parcial de Urbanización "Vista Sur" Versión Abreviada.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo inmobiliario en el Estado de Colima a pesar de este periodo de pandemia ha presentado un crecimiento sobre todo en reserva urbana de densidades medias y bajas sobre todo en la zona norte del estado.

En este periodo post-pandemia la oferta de suelo y vivienda de interés social se ha concentrado en oferta para estratos socioeconómicos bajo desatendiendo un mercado de vivienda media.

Esta realidad se ha identificado por inversionistas que han encontrado en la ciudad de Colima una oportunidad de inversión para llevar a cabo la edificación de vivienda que atienda este sector del mercado que consideramos no atendido o con oferta poco adecuada.

En este caso han coincidido empresarios locales que por un lado son propietarios de tierra como **RYVAL CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.**, y por otro lado tenemos a **MH ENTORNOS, S.A. de C.V.**, **ESQUER PROYECTA, S.A. de C.V.**, **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALVER, S.A. de C.V.** y **PROMOTORA DE BIENES RAÍCES PUERTOMAR, S.A. de C.V.** que la han venido incorporando a la reserva urbana y al mismo tiempo edificando y ofreciendo productos inmobiliarios novedosos.

Para llevar a cabo este proyecto se acordó llevar a cabo un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHO A REVERSIÓN** teniendo como **fideicomitentes** a los anteriormente mencionados, y como **FIDUCIARIA** a la Institución de Banca Múltiple **BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A.** y como **DEPOSITARIO** a **ESQUER PROYECTA, S.A. de C.V.**, el cual fungirá como **PROMOTOR** del presente Programa Parcial de urbanización.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

La **Escritura Pública No. 87,805 de fecha 31 de diciembre de 2020**, emitida por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Titular de la Notaría Pública No. 3 de esta Demarcación, acredita la superficie referida como propiedad de **RYVAL CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.**, la cual está representada por el **Arq. José Francisco Rivas Valencia**.

Que, de acuerdo con la escritura antes referida, se determina que la empresa **RYVAL CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.** cuyo **apoderado general** es el **Arq. José Francisco Rivas Valencia**, propietaria del **Polígono 1** del predio rústico denominado **"El Cortijo"**, ubicado en el Mpio. de Colima que tiene una superficie aproximada de **49,843.48 m² con clave catastral 02-99-90-030-135-002**.

Escritura Número 69,242 inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **folio Real 342524-1**, celebrada el **29 de agosto de 2023** en la **Notaría Pública No. 9**, ante el **Lic. Mario de la Madrid Andrade**, en donde se hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO TOPOGRÁFICO** que se realizó por parte de **Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.** institución de Banca Múltiple en su carácter de **fiduciaria**; **RYVAL Constructora, S.A. de C.V.**, **MH ENTORNOS, S.A. de**

C.V., **ESQUER PROYECTA**, S.A. de C.V., **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALVER**, S.A. de C.V. y **Promotora de Bienes Raíces PUERTOMAR**, S.A. de C.V. como **Fideicomitentes** y **ESQUER PROYECTA**, S.A. de C.V. representada por Administrador General el Sr. **Contador Público Jorge Esquer Gutiérrez** como **Depositario**. La Protocolización del plano arroja una diferencia en las superficies de la parcela motivo del presente estudio que consiste en lo siguiente:

La superficie registrada en la escritura No. **87,805 es de 49,843.48 m²** y con motivo de la Protocolización en la escritura **69,242 resulta de 48,753.83 m²**.

FUNDAMENTO JURÍDICO

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización "VISTA SUR" tiene como base los preceptos, objetivos y estrategias de la planeación urbana y ordenamiento territorial locales previstas en la "**Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y Reglamento de Zonificación del municipio de Colima**", marco legal creado para dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece que los Estados y sus municipios deberán dictar "*Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población*" conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos

Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917, y sujeta a modificaciones diversas, en que la última reforma, publicada el 5 de junio de 2004, en apego al artículo 27 se establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y al mismo tiempo regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo para efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016, establece las normas básicas del desarrollo urbano, disponiendo:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La fracción II del artículo 1º, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo con la fracción II del artículo 3º, lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 7 de mayo de 1994, tienen por objeto fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado; definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

El Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, Colima.

Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 31 de octubre del 2009, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano para tal efecto se establecen en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

FUNDAMENTOS DE PLANEACIÓN

El polígono de aplicación se localiza dentro de la injerencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima (**PDUCOL**).

Por lo anterior y de conformidad con el Dictamen de Vocación Modalidad III emitido con número de oficio **DGDUMA-DDU-003/2021** de fecha **25 de febrero del 2021**, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; con la respectiva verificación de congruencia de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Colima, en donde se le identifica como predio ubicado en la Reserva Urbana a Corto Plazo (**RU-CP-16 y RU-CP-17**), correspondiéndole las siguientes zonas de zonificación: Habitacional de Densidad Alta (**H4-2 y H4-39**) con unas franjas de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta (MD3-1y MD3-3).

Respecto a la estrategia de la Estructura Urbana prevista en el **PDUCOL** corresponde la consolidación del tramo de la Vialidad Principal **VP-11** (Av. Anastasio Brizuela) que garantiza el acceso al predio y se ubica en la colindancia oriente del predio.

OBJETIVOS

GENERALES

En apego al artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los objetivos generales del Programa Parcial de Urbanización determinan los elementos básicos que hacen posible su congruencia y uniformidad metodológica para la debida ejecución técnica, jurídica y administrativa del presente Programa Parcial de Urbanización:

- I. Establecer la zonificación específica, señalando las normas aplicables a la acción urbanística para una zona específica del centro de población.
- II. Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación.

ESPECÍFICOS

Debido a que son objetivos inherentes a este Programa Parcial de Urbanización en particular, motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal en los términos siguientes:

- I. Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual del predio identificado con clave catastral 02-99-90-030-135-002 con una superficie de **48,753.83 m²** a 56 lotes urbanos, de los cuales 4 lotes (170 sub-lotes) tienen uso Habitacional Plurifamiliar densidad alta (H4-H), 11 lotes tienen uso Habitacional Unifamiliar

densidad Alta (H4-U), 39 lote tienen uso Corredor Urbano Mixto de intensidad alta (MD-3) y 2 lotes con destino para Espacios Verdes Abiertos (EV), así como las respectivas áreas destinadas a vialidad.

- II. Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial primario que inciden en la zona.
- III. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.

DIAGNÓSTICO

El predio rústico objeto de la presente se identifica con la clave catastral **02-99-90-030-135-002** conformado por un Polígono del predio rústico denominado "El Cortijo" en el municipio de Colima, Colima. El predio se localiza a aproximadamente al poniente de la Colonia La Ribera en la ciudad de Colima y colida al norte con el fraccionamiento "Las Rosas" de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima. (Ver Plano UBC-1)

ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación corresponde al polígono del predio rústico identificado con la clave catastral **02-99-90-030-135-002**, con superficie escriturada de **48,753.83 m²**, el área de aplicación del presente estudio se encuentra comprendido en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima y está conformado por un polígono de **92 vértices**, ver **plano TOP-1** y **certificado por la autoridad catastral**.

MEDIO FÍSICO NATURAL

Topografía

La topografía del polígono de aplicación presenta una pendiente de norte a sur constante en promedio del 4 al 5%. La parcela se encuentra delimitada al oriente por la acera de concreto que pertenece a la prolongación de la Av. De Los Sabinos, al sur con la parcela en donde se tiene autorizado el PPU Punta Azul (**Colima, 2019**) así como al Poniente.

El predio fue en su momento utilizado como corrales de ganado vacuno. (Ver plano TOP-1).

Como parte de los requisitos, se obtuvieron los puntos georreferenciados y la certificación del levantamiento por parte de la Dirección de Catastro municipal, mediante oficio No. TMC-C-004/2021.

Vegetación

El predio cuenta en su mayoría con Cocoteros, Tamarindos, Mangos producto de la huerta y potrero que en su momento estuvo activo, además de lo anterior se identificaron también de tamaño considerable algunas parotas e higueras. Los criterios y manejo del arbolado existente en el predio se apegarán de manera estricta a lo dispuesto en el Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente (Instituto del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Colima-IMADES) y al Manual de Manejo de Arbolado del municipio de Colima.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Servicio de Agua potable y Drenaje

De conformidad al oficio número **02-CI-DG-977/2022** de fecha 9 de diciembre de 2022, emitido por el organismo operador, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV) en donde se indica que para la fracción 01 identificada con la clave catastral **02-99-90-030-135-002** considera **factible el proporcionar los servicios solicitados de agua potable y drenaje sanitario**.

En el caso del servicio de **agua potable** se deberá entroncarse a las líneas existentes en el fraccionamiento Las Rosas ubicado al norte del presente estudio y en lo que refiere el servicio de **drenaje sanitario** se deberá considerar la construcción de un subcolector y entroncarse a las redes del fraccionamiento Prados del Sur justo al sur del predio de interés.

Servicio de Electrificación

De acuerdo con el oficio número **DPC-063/2023** de fecha 2 de febrero de 2023, emitido por el Ing. Edgar Rodríguez Vaca, en su carácter de Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), se garantiza la factibilidad del suministro del servicio de energía eléctrica.

Liberación arqueológica INAH

De conformidad al oficio 401.f(4)19.2021/449 emitido el 17 de diciembre de 2021, por el Antropólogo Julio Ignacio Martínez De la Rosa, Director del Centro INAH Colima, se otorga la factibilidad correspondiente al identificado como Polígono 1, motivo del presente estudio.

Accesibilidad

Las vialidades que garantizan el acceso al predio son ambas vialidades primarias, la primera que comunica tanto al centro de Colima como al centro de Villa de Álvarez es la continuación de la Av. Benito Juárez que en Colima es la Av. De Los Sabinos; y la otra vialidad orientada en ambos sentidos oriente-poniente, bajo el nombre Avenida Anastasio Brizuela.

ESTRATEGIAS DE APROVECHAMIENTO URBANO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL FRACCIONAMIENTO

ZONIFICACIÓN

En lo que respecta a la estrategia de Zonificación del presente Programa Parcial de Urbanización, el mayor porcentaje de aprovechamiento es de uso Habitacional Plurifamiliar de Densidad alta (H4-H); no obstante, se proponen 39 lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) sobre la Prolongación de la Av. Benito Juárez (VP-11), que garantiza la movilidad y la estructuración urbana del sistema vial primario, que permitirá diversificar la propuesta habitacional y densificará la zona.

Como parte reglamentaria y de consolidación del equipamiento urbano, se consignan dos predios de área de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV), dispuestos de manera estratégica para el aprovechamiento adecuado de los habitantes del fraccionamiento, los cuales permitirán la recreación y sano esparcimiento de la población que habite en el mismo. Dichos espacios, en conjunto con la mixtura de usos propuestos, favorecerán las dinámicas sociales de los habitantes no sólo del fraccionamiento, sino de zonas aledañas, coadyuvando al óptimo desarrollo social del sitio.

Para lo anterior, de conformidad a los artículos 58, 62, 72 y 119 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

Las normas para el control de la intensidad de las edificaciones dentro de los predios con los usos descritos anteriormente se realizarán en estricto apego a lo señalado en los artículos 58, 62, 72 Del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

En conclusión, podemos afirmar que la propuesta del presente estudio es congruente tanto con la zonificación indicada en el PDUCOL como con lo señalado en el Reglamento de Zonificación del municipio de Colima.

LOTIFICACIÓN

La propuesta de lotificación genera un total de 56 lotes de los cuales tenemos el siguiente desglose: 11 lotes con uso Habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U) en una superficie de 1,497.46 m², 4 lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta (H4-H) en una superficie de 26,437.20 m² en los que se está planteando 170 viviendas en el mismo número de sub-lotes, 39 lotes con uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) con una superficie de 8,022.45 m²; y por último 2 lotes con el uso de Espacios Verdes Abiertos en una superficie de 4,862.91 m²; lo anterior, se observa en la siguiente tabla 1 y el desglose de la lotificación en la tabla 2.

Es importante mencionar que en los lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta, se están proponiendo sub-lotes con dimensiones mayores a los mínimos señalados en la reglamentación estatal y municipal, lo anterior nos lleva a obtener un menor número de lotes pero consideramos que la incorporación y acceso a suelo urbanizado y sobre todo a vivienda será en mejores condiciones al habitante de la zona y a que el proceso desde la edificación y la adquisición sea con las ventajas tanto a los habitantes finales como a los promotores que generan suelo urbanizado.

Tabla 1 Relación de lotificación y superficies

Relación Gral de Áreas		
H4-U	11	1,497.46
MD-3	39	8,022.45
EV	2	4,862.91
H4-H	4 lotes	26,437.20
Total	56	40,820.02

Fuente: elaboración propia

Tabla 2 Relación de lotificación

MZA 141			MZA 142			MZA 143			MZA 153			MZA 154			MZA 159		
lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso
1	1080.08	EV	19	1009.21	MD-3	35	221.08	MD-3	1	202.32	MD-3	1	151.92	MD-3	1	132.26	H4-U
2	253.95	H4-U	20	2491.55	H4-H	36	224.65	MD-3	2	150.78	MD-3	2	154.43	MD-3	2	3782.83	EV
3	155.13	H4-U	21	276.02	MD-3	37	1941.50	H4-H	3	150.78	MD-3	3	155.13	MD-3	3	10418.54	H4-H
4	161.29	H4-U	22	242.55	MD-3	38	225.07	MD-3	4	151.91	MD-3	4	156.32	MD-3	4	136.15	H4-U
5	11585.61	H4-H	23	235.02	MD-3	39	224.80	MD-3	5	147.62	MD-3	5	158.04	MD-3	5	109.78	H4-U
			24	232.85	MD-3	40	214.14	MD-3	6	151.52	MD-3	6	159.81	MD-3	6	109.78	H4-U
			25	229.25	MD-3				7	152.42	MD-3	7	162.36	MD-3	7	109.78	H4-U
			26	224.12	MD-3				8	154.05	MD-3	8	165.40	MD-3	8	109.78	H4-U
									9	150.87	MD-3	9	167.96	MD-3	9	109.78	H4-U
									10	152.70	MD-3	10	170.87	MD-3	10	109.78	H4-U
									11	158.06	MD-3	11	174.34	MD-3			
									12	156.77	MD-3	12	178.91	MD-3			
									13	173.94	MD-3	13	183.35	MD-3			
									14			14	271.11	MD-3			

Fuente: elaboración propia

A manera de síntesis, el proyecto de lotificación presenta tanto lotes unifamiliares como plurifamiliares horizontales para densidad alta, de acuerdo con lo anterior presentamos el total de lotes y sub-lotes que se plantean en el Programa Parcial de Urbanización Vista Sur y quedarían de esta forma:

Tabla 3 Relación de viviendas máximas permitidas

Zonas Habitacionales Plurifamiliares Horizontales Densidad Alta	
H4-H	
Clave Catastral	Máximo de viviendas
02-01-21-142-020	18
02-01-21-143-037	15
02-01-21-141-005	76
02-01-21-159-003	61
Total de lotes-viviendas	170

Fuente: elaboración propia

Lo anterior, también se aprecia en el plano denominado COND-1.

CÁLCULO ÁREA DE CESIÓN

En lo que se refiere a la cesión para destinos del presente estudio, y de conformidad al artículo 142, incisos V y VI del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, a la zona **Habitacional unifamiliar de densidad Alta (H4-U)** le corresponde ceder 18.0 m² por cada lote vendible, en este caso tenemos 11 lotes por lo que le corresponde ceder 198.0 m².

En el caso de la zona **habitacional plurifamiliar horizontal de densidad alta (H4-H)**, hay que considerar también 18.0 m² por lote vendible como resultado de la propuesta de lotificación se obtuvieron de los 4 lotes principales (Lote 5 de la manzana 141, lote 20 de la manzana 142, lote 37 de la manzana 143 y lote 3 de la manzana 159) un total de **170 sub-lotes**, por lo que tenemos que considerar **3,060.00 m²** para área de cesión.

Y en el caso de la zona de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), deberá contemplarse **ceder el 20% de la superficie vendible** que en la propuesta arroja una superficie de **8,022.45 m²** por lo que se deberá considerar garantizar una superficie de cesión de **1,604.49 m²**.

Según lo anterior al proceder a calcular según lo señalan los artículos e incisos antes mencionados obtenemos que se deben considerar **4,862.49 m²** para cesión y en el proyecto se proponen 2 lotes con destino para Espacios Verdes Abiertos (EV) con el destino final de jardín vecinal y que juntos suman una superficie de **4,862.91 m²** con lo que se cumple con lo requerido por Reglamento, lo anterior se desglosa en la tabla siguiente:

Tabla 4. Cálculo de área de cesión

Relación Gral. de Áreas		Cálculo cesión		En proyecto			
H4-U	11	1,497.46	18.00	198.00	EI	0.00	Superávit
MD-3	39	8,022.45	20%	1604.49	EV	4,862.91	
EV	2	4,862.91			Sup. Cesión en proyecto	4,862.91	
H4-H	4	26,437.20	18.00	3,060.00			
Total	56	40,820.02	A ceder	4,862.49			

Fuente: elaboración propia

La superficie de cesión para destinos del fraccionamiento será de Espacios Verdes y Abiertos (EV) con destino final de Jardín Vecinal; se localizan en la parte central del fraccionamiento para uso y disfrute público.

Finalmente, el Resumen General de Áreas del presente Programa Parcial de Urbanización “Vista Sur”, se conforma por una **superficie vendible de 35,957.11 m²** equivalente al **73.75%** de la superficie total; una **superficie de cesión de 4,862.91 m²** equivalente al **9.97%** de la superficie total; una superficie de vialidad de **7,933.81 m²** equivalente al **16.27%** de la superficie total; sumando un total de **48,753.83 m²**, que es la superficie física total del polígono de aplicación. Lo anterior se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 5. Relación General de Áreas y superficies

Relación Gral de Áreas		%
VENDIBLE	35,957.11	73.75%
CESIÓN	4,862.91	9.97%
VIALIDAD	7,933.81	16.27%
TOTAL	48,753.83	100.00%

ESTRUCTURA URBANA

En la estrategia de Estructura Urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de la ciudad de Colima determina que en el polígono de aplicación del fraccionamiento en cuestión incide la vialidad principal que forma parte del sistema vial primario, misma que permitirá la conectividad de la zona en la cual se desarrolla el fraccionamiento, la Vialidad Principal (VP-11) denominada como **Av. Anastasio Brizuela**.

Las vialidades secundarias son producto de la continuidad del PPU Punta Azul hacia el poniente con la calle local Edouard Manet y desde el sur la calle Prol. David Alfaro Siqueriros y para comunicar a los lotes generados en este fraccionamiento se proponen las calles Francisco Toledo y Johannes Vermeer.

Por otro lado, debido a que se consigna como zonificación secundaria a dos lotes habitacionales con el uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H), para efectos de generar cuatro condominios habitacionales, las vialidades internas, serán privadas y responderán al diseño interno del condominio.

Las secciones y características de las vialidades mencionadas anteriormente y que si tienen injerencia en el presente programa parcial de urbanización se describen a continuación.

VIALIDAD PRINCIPAL VP-11 (Av. De Los Sabinos)

Vialidad de proyecto determinada en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población Colima (PDUCOL) con la nomenclatura (VP-11)¹, aunque en PDUCOL se indica que la sección será de 30.0 m, frente al área de aplicación se

¹ PDUCOL, publicado en el periódico oficial El Estado de Colima el 16 de diciembre de 2000, pág. 85/99

desarrolla en una sección de 33.00 m, de la cual se encuentra construida en partes excepto en lo que corresponde a las aceras.

Es importante hacer notar que, en esta área de aplicación, fracción 01, corresponde el cuerpo poniente de la sección habilitarse de manera completa, físicamente está construido en algunas zonas el machuelo y en otras no se ha realizado obra alguna excepto la delimitación del derecho de vía (ver imagen 3), ya que en su momento cuando se urbanizó el fraccionamiento Prados del Sur en lo que era la brecha de acceso a las parcelas se recorrieron los lienzos para que se construyera la vialidad en concreto.

El promotor se compromete en habilitar las aceras, carriles de estacionamiento, rampas para discapacitados y pasos peatonales, nomenclatura, señalética y la infraestructura necesaria para el correcto funcionamiento del vial.

AV. VALLE REAL

Esta vialidad no está contemplada en la Estructura Urbana del PDUCOL, inicia su trayecto en una media glorieta en el fraccionamiento Valle Real, el PPU Punta Azul, autorizado, pero no iniciado su construcción también lo contempla.

La propuesta del presente estudio es que la Av. Valle Real se intercepte con la Av. De Los Abetos que viene de sur a norte y no continúe hacia el oriente por las siguientes razones técnicas:

1. No es una vialidad contemplada en la Estrategia de la Estructura Urbana del PDUCOL, imagen 4;
2. La longitud recomendable por el reglamento es más de 5 kilómetros y esta no tendría ni siquiera 500 m de desarrollo, además de contemplar 1 carril de circulación por sentido y 1 de estacionamiento, ver imagen 5 y 6;
3. El Boulevard Rodolfo Chávez Carrillo se encuentra a 280 m al norte en los mismos sentidos viales oriente-poniente; ver imagen 7;
4. La prolongación de la Av. Anastasio Brizuela (doble sentido oriente-poniente) está a 130 m al sur y se intercepta en la curva de la prolongación Av. Benito Juárez;
5. La velocidad en el eje principal sería de 70 km², por su longitud y por la zona habitacional en la que se encuentra no es conveniente, por seguridad tanto de peatones principalmente como de los mismos ocupantes de los vehículos;
6. En el caso de la continuación se induciría tráfico externo a zonas habitacionales puesto que se podría suponer la circulación de tráfico externo hacia el sur-oriente de la ciudad de Colima, esto es del Boulevard Adolfo Chávez Carrillo pasando por Valle Real, Punta Azul y Vista Sur incorporándose a 90 m de la curva que plantea la prolongación Av. Benito Juárez.

Av. De Los Abetos

Esta vialidad no está contemplada en el PDUCOL pero si en el PPU Punta Azul³, su trazo está orientado en ambos sentidos de circulación de sur a norte con una sección de 20 m, comprende 1 carril de circulación (3.50 m) y 1 de estacionamiento, indicando una acera de 2.0 m, los sentidos están separados por un camellón de 4.0 m de sección. En este caso, se contempla continuar la sección en la parte oriente de la misma en el área de aplicación.

CALLES LOCALES

Las calles locales propuestas se desarrollan en el caso de la calle **Johannes Vermeer** en una sección de 12.00 m, distribuida en 2 carriles de circulación de 3.00 m, cada uno (en ambos sentidos), un carril de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m; el sentido de la calle será doble. Ver ilustración 3.

Además de la anterior, se proponen las calles locales **Francisco Toledo, David Alfaro Siqueiros y Edouard Manet** con una sección de 11.40 m, distribuidas de la siguiente manera: 1 carril de circulación de 3.00 m, 2 carriles de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m; son vialidades de un solo sentido, en el caso de la calle Francisco Toledo será de sur a norte y Edouard Manet de poniente a oriente.

En lo que respeta a la consolidación de la Estructura territorial del centro vecinal y del centro barrial que inciden en el área de aplicación; **Centro vecinal Cv-111 y Centro de Barrio CB-27** y con el antecedente de que en el PPU Punta Azul están planteados Equipamientos en la manzana 145 (Unidad de medicina familiar (2 consultorios), Centro social popular y jardín vecinal pero a diferencia de este Programa Parcial en el terreno motivo del presente estudio, nos encontramos con

² Reglamento de zonificación del municipio de Colima, artículo 121, página 107, versión electrónica

³ Periódico oficial "El Estado de Colima", pág. Sdf tomo asdasd

presencia de árboles de gran tamaño (Parotas, higueras) y protegidos por las leyes estatales, mismos que consideramos proteger y asegurar su permanencia en la zona.

Para este efecto creemos que en el PPU Vista Sur, se proponen 2 lotes para Espacios Verdes Abiertos con el destino de jardín vecinal.

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA URBANA

De conformidad al artículo 170 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento.

De acuerdo con las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 169, 185, 183 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, en los términos siguientes.

Pavimentos

La vialidad principal Av. Benito Juárez, Av. De los Sabinos será de asfalto. La calle Johanness Vermeer será con huellas de rodamiento en concreto hidráulico y empedrado las calles locales tendrán pavimento de empedrado.

Las especificaciones técnicas del mismo se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

Las guarniciones serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cms).

Aceras

Las aceras serán de las dimensiones establecidas en las secciones viales, podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similares, los grosores de losas, materiales y especificaciones técnicas se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

La totalidad de aceras contemplan un área jardinada que alojará la vegetación propuesta.

En el caso de colocar banquetas de concreto, éste deberá ser concreto simple con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², en losas rectangulares con terminado escobillado.

Todas las aceras, consideran la existencia de rampas y pasos peatonales en las esquinas, para efectos de garantizar la accesibilidad peatonal.

Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.

La red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá de la red municipal, para lo cual se utilizará tubería de PVC con los diámetros, especificaciones y lineamientos señalados en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Agua Potable del fraccionamiento.

Toda la tubería de agua potable será subterránea. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, será de 2.50 metros.

Toda la tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros y los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, o en su caso la de la vialidad sobre la que se ejecutan.

Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias.

La red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias del fraccionamiento se ejecutará por el promotor y descargará a la red municipal, de acuerdo con el trazo, diámetros de tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento.

Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea, con acometida domiciliaria.

La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM- 001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea y aérea para la alta tensión existente, debiendo considerar que la separación máxima entre postes y la altura mínima y longitud máxima de acometida eléctrica a predio se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Tanto los registros como los postes de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión, como los postes de alumbrado público serán metálicos y se ubicarán sobre las aceras.

Las redes telefónicas, de televisión por cable o cualquier otra, deberán ser subterráneas y tiene que cumplir con las normas y especificaciones correspondientes de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo.

Para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberá considerar una altura mínima permisible de luminarias de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso; deberán instalarse solo lámparas de descarga de alta intensidad, según criterios, lineamientos, especificaciones y consideraciones de los organismos operadores, con criterios de Lámparas de tecnología LED en las vialidades en estricto apego a lo resultante de las aprobaciones correspondientes al Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Red de telefonía

Cabe señalar que cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma, el sistema de canalización será subterráneo y oculto, con acometidas domiciliarias.

Señalización vial

Se utilizarán placas para nomenclatura en las vialidades que integran el fraccionamiento, cuyo diseño y especificaciones se detallarán en el proyecto ejecutivo de urbanización.

Arbolado y vegetación

Se definirán de acuerdo con las condiciones climatológicas y ambientales de la zona, apegándose al Manual de manejo de arbolado urbano del municipio de Colima y con las especies arbóreas acordadas con la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Ecología y la Dirección de Servicios Públicos municipales, a través de su Dirección de Parques y Jardines, las cuales quedarán establecidas con detalle en el Proyecto Ejecutivo de urbanización.

Solución pluvial

Para la solución del proyecto de desalojo de aguas pluviales, se presentará la propuesta ejecutiva de solución, misma que será avalada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. En el caso de las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales.

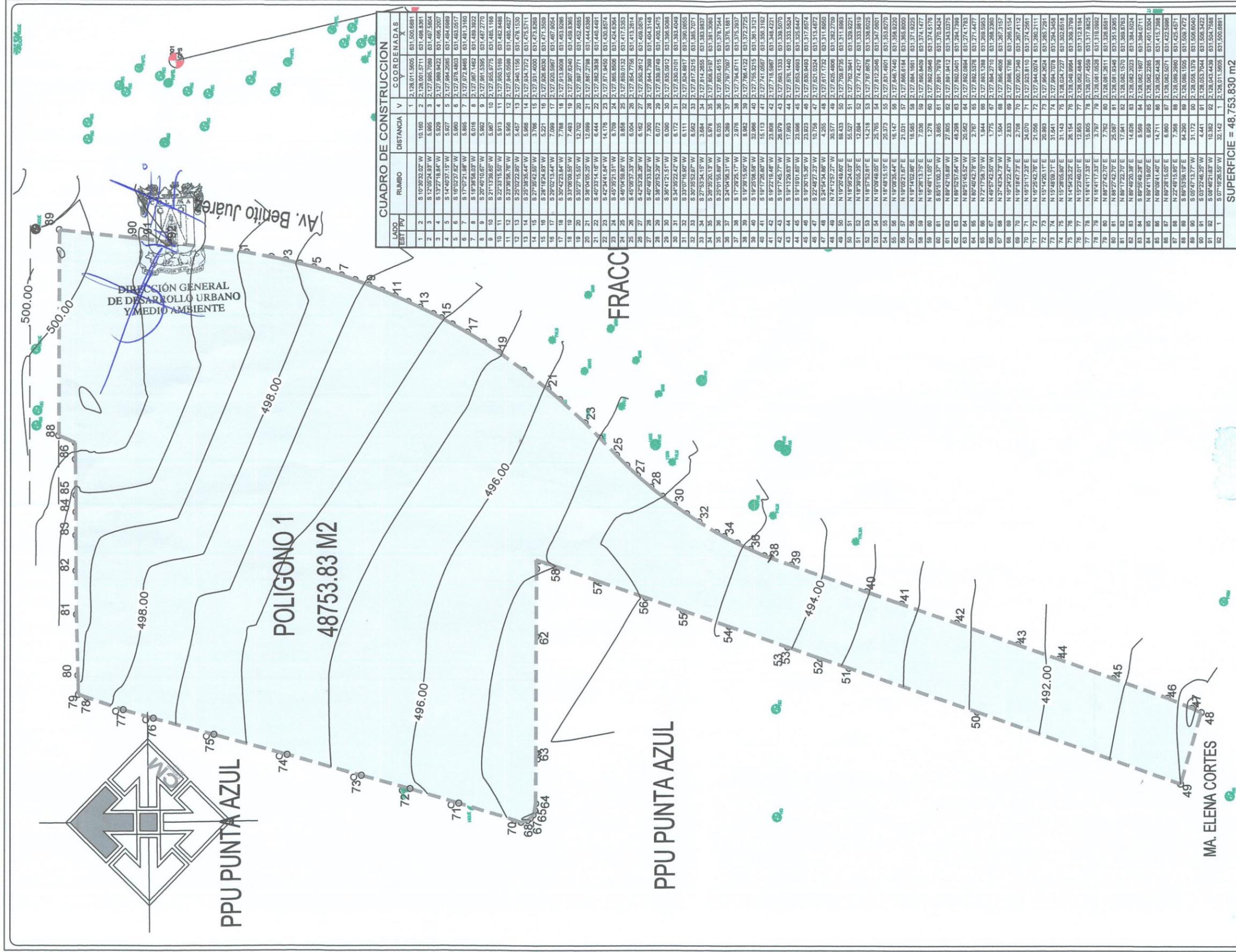
ACCIONES URBANAS

Con la finalidad de asegurar la efectividad de las acciones urbanísticas de crecimiento y guardar congruencia con el artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que permite cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de crecimiento, las acciones urbanas a realizar en el presente polígono de aplicación, se sujetarán a las normas contenidas en éste Programa Parcial de Urbanización y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas, derivadas del mismo.

El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V, VII y VIII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a las acciones de urbanización, incorporación municipal y municipalización.

Tal como lo establece el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las áreas de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV) deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que el promotor deberá entregarlas debidamente urbanizadas a través de obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, de conformidad con el respectivo Proyecto Ejecutivo de Urbanización aprobado a satisfacción de las autoridades municipales.

SIN TEXTO



LADO EST. PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	S 10°30'32.02\"W	10.160	1	2,126,011.9605	651,500.6981
2	S 12°05'24.93\"W	5.065	2	2,126,010.5711	651,496.8361
3	S 13°27'16.84\"W	5.029	3	2,127,985.7089	651,467.5804
4	S 14°40'37.15\"W	5.027	4	2,127,988.8422	651,496.2007
5	S 16°02'37.62\"W	5.060	5	2,127,978.4803	651,464.6989
6	S 17°07'21.98\"W	5.065	6	2,127,972.8465	651,461.3160
7	S 18°38'56.03\"W	5.018	7	2,127,967.1462	651,459.3922
8	S 20°40'10.67\"W	5.982	8	2,127,961.5395	651,457.2770
9	S 22°33'15.50\"W	5.913	9	2,127,955.8775	651,455.1168
10	S 23°36'56.76\"W	5.956	10	2,127,945.0996	651,452.4827
11	S 25°02'22.85\"W	5.457	11	2,127,940.1156	651,478.1530
12	S 25°38'35.44\"W	3.766	12	2,127,931.4000	651,475.5711
13	S 27°35'42.55\"W	5.221	13	2,127,926.8030	651,473.8269
14	S 28°19'24.83\"W	7.089	14	2,127,920.5967	651,467.9054
15	S 29°02'13.44\"W	7.888	15	2,127,913.8008	651,463.8266
16	S 30°42'23.84\"W	7.483	16	2,127,907.6240	651,459.8365
17	S 33°00'06.55\"W	12.702	17	2,127,897.2771	651,452.4865
18	S 35°27'16.55\"W	14.176	18	2,127,887.2798	651,444.4361
19	S 38°04'05.25\"W	6.444	19	2,127,882.8838	651,440.4461
20	S 40°33'14.16\"W	8.709	20	2,127,871.9450	651,433.8574
21	S 45°35'21.51\"W	8.858	21	2,127,865.8506	651,424.6394
22	S 46°04'58.80\"W	6.004	22	2,127,854.7756	651,413.2814
23	S 45°06'37.33\"W	6.162	23	2,127,850.2612	651,408.0979
24	S 40°48'33.92\"W	7.300	24	2,127,844.7368	651,404.3148
25	S 38°20'52.20\"W	6.072	25	2,127,839.8749	651,400.5475
26	S 36°41'21.51\"W	6.090	26	2,127,835.0912	651,396.9098
27	S 34°55'22.42\"W	6.172	27	2,127,830.0101	651,393.4049
28	S 33°07'16.90\"W	6.111	28	2,127,824.8917	651,390.0855
29	S 30°55'52.97\"W	6.562	29	2,127,817.5215	651,385.7071
30	S 27°53'34.15\"W	3.684	30	2,127,814.2655	651,383.0827
31	S 26°35'20.13\"W	6.035	31	2,127,808.9187	651,381.3890
32	S 25°01'55.89\"W	6.035	32	2,127,803.4515	651,378.7544
33	S 24°04'56.31\"W	6.289	33	2,127,797.7697	651,375.1861
34	S 21°29'25.71\"W	2.976	34	2,127,794.8711	651,373.2937
35	S 19°30'15.90\"W	8.882	35	2,127,788.4122	651,372.2725
36	S 18°25'08.58\"W	32.866	36	2,127,755.5215	651,361.3151
37	S 18°17'26.80\"W	15.113	37	2,127,741.0567	651,356.3161
38	S 19°22'19.46\"W	23.869	38	2,127,718.9697	651,346.4271
39	S 19°17'45.77\"W	26.878	39	2,127,685.1333	651,338.5970
40	S 19°13'28.83\"W	17.885	40	2,127,676.1440	651,335.9264
41	S 19°10'18.65\"W	23.896	41	2,127,658.4985	651,326.6447
42	S 19°07'15.35\"W	23.923	42	2,127,627.0524	651,317.8974
43	S 22°48'27.23\"W	10.758	43	2,127,621.0268	651,313.4672
44	S 24°54'34.86\"W	4.285	44	2,127,617.1732	651,311.6950
45	N 17°42'57.27\"W	30.577	45	2,127,625.4906	651,262.2709
46	N 19°20'49.60\"E	88.433	46	2,127,708.8735	651,311.8993
47	N 18°56'24.03\"E	55.527	47	2,127,702.3941	651,329.6221
48	N 18°50'05.25\"E	12.884	48	2,127,774.4277	651,333.8619
49	N 19°00'48.05\"E	25.705	49	2,127,787.8678	651,338.0025
50	N 19°08'35.44\"E	16.147	50	2,127,814.4901	651,347.0801
51	N 19°05'21.67\"E	21.031	51	2,127,846.7440	651,356.9220
52	N 19°14'02.86\"E	18.584	52	2,127,866.6184	651,365.6000
53	N 18°49'11.05\"E	1.278	53	2,127,890.0409	651,374.1417
54	N 16°49'11.05\"E	3.665	54	2,127,862.0646	651,374.5176
55	N 89°42'16.89\"W	27.805	55	2,127,891.7979	651,370.8424
56	N 89°52'57.64\"W	48.288	56	2,127,892.0401	651,343.0375
57	N 89°51'45.52\"W	20.562	57	2,127,862.0884	651,294.7399
58	N 80°40'42.76\"W	2.767	58	2,127,862.5376	651,274.1783
59	N 72°17'58.75\"W	1.944	59	2,127,863.2288	651,269.5953
60	N 49°57'42.50\"W	1.775	60	2,127,864.2710	651,268.2380
61	N 37°43'34.73\"W	5.504	61	2,127,865.4606	651,267.3157
62	N 19°24'22.47\"W	2.833	62	2,127,868.1786	651,265.5154
63	N 19°18'47.73\"E	24.070	63	2,127,900.7346	651,267.4112
64	N 16°25'42.76\"E	21.056	64	2,127,923.8110	651,274.2661
65	N 15°14'20.11\"E	20.983	65	2,127,964.2624	651,285.2111
66	N 15°48'09.71\"E	31.641	66	2,127,984.7078	651,294.3468
67	N 14°54'25.22\"E	26.154	67	2,128,024.7227	651,302.6518
68	N 15°23'40.91\"E	12.853	68	2,128,046.8964	651,309.3769
69	N 15°23'40.91\"E	15.805	69	2,128,077.4566	651,312.8184
70	N 18°41'17.33\"E	3.787	70	2,128,081.0526	651,317.8025
71	N 88°27'42.70\"E	7.762	71	2,128,081.2811	651,326.8581
72	N 88°27'42.70\"E	25.087	72	2,128,081.5346	651,351.9365
73	N 86°17'22.70\"E	17.441	73	2,128,082.1570	651,369.8763
74	N 86°17'22.70\"E	14.626	74	2,128,082.2023	651,384.5024
75	N 89°55'40.28\"E	6.569	75	2,128,082.1907	651,394.0711
76	N 89°41'19.60\"E	6.569	76	2,128,082.2265	651,401.0364
77	N 89°09'41.40\"E	14.711	77	2,128,082.4438	651,415.7368
78	N 89°28'15.05\"E	6.860	78	2,128,082.5971	651,423.5668
79	N 22°48'15.95\"E	7.368	79	2,128,085.2660	651,425.4571
80	N 89°53'59.16\"E	84.260	80	2,128,088.1655	651,506.7272
81	S 85°47'13.77\"W	31.172	81	2,128,088.1879	651,506.6640
82	S 85°22'46.25\"W	4.441	82	2,128,083.7084	651,505.3422
83	S 07°46'21.83\"W	10.382	83	2,128,043.4438	651,504.7386
84	S 07°16'28.55\"W	32.142	84	2,128,011.9605	651,500.6981

SUPERFICIE = 48,753.830 m2

CONTENIDO

TOPOGRÁFICO

PLANO No. **TOP-1**

Fecha: **septiembre 2023**

ESCALA: **S/E**

SIMBOLOGÍA

- 102 Medida
- 103 H.A. (Hf. de Suelo)
- 104 H.A. (Hf. de Suelo)
- 105 H.A. (Hf. de Suelo)
- 106 Superficie Lote

UBICACIÓN

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA

SECRETARÍA DE

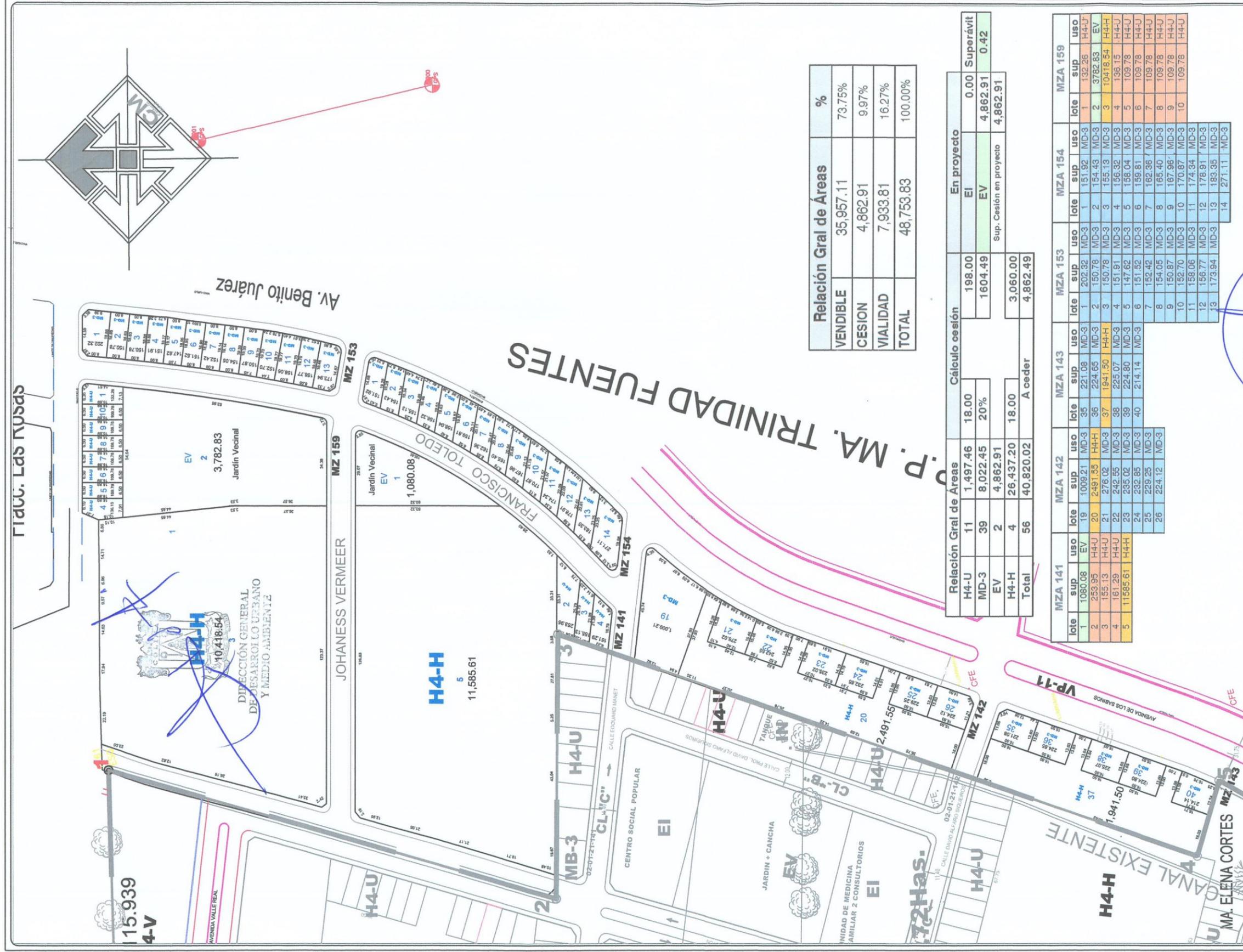
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

"VISTA SUR"

PROPIETARIO: RYVAL CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

PROMOTOR: ESQUER PROYECTA, S.A. DE C.V.

M. Arc. Juan Antonio Calderón Meléndez
312 843 73 21 melend74@gmail.com
Ampano Castillero S3, Col. Ros. Emmeralda



D.P. MA. TRINIDAD FUENTES

Relación Gral de Áreas	%
VENDIBLE	35,957.11
CESION	4,862.91
VIALIDAD	7,933.81
TOTAL	48,753.83

Relación Gral de Áreas	Cálculo cesión		En proyecto	
	H4-U	MD-3	EI	EV
H4-U	11	39	198.00	1604.49
MD-3	19	20	18.00	20%
EV	2	2	4,862.91	4,862.91
H4-H	4	4	3,060.00	3,060.00
Total	56	56	40,820.02	A ceder

Relación Gral de Áreas		En proyecto		Superávit	
H4-U	MD-3	EI	EV	Superávit	Superávit
11	39	198.00	1604.49	0.00	0.42
				Sup. Cesión en proyecto	4,862.91

lote	sup	uso	lote	sup	uso	lote	sup	uso	MZA 159		
1	1080.08	EV	19	1009.21	MD-3	1	151.92	MD-3	1	132.26	H4-U
2	253.95	H4-U	20	2491.55	H4-H	2	154.43	MD-3	2	3782.83	EV
3	155.13	H4-U	21	276.02	MD-3	3	150.78	MD-3	3	10418.54	H4-U
4	161.29	H4-U	22	242.55	MD-3	4	151.91	MD-3	4	136.15	H4-U
5	11585.61	H4-H	23	235.02	MD-3	5	147.62	MD-3	5	109.78	H4-U
			24	232.85	MD-3	6	151.38	MD-3	6	109.78	H4-U
			25	229.25	MD-3	7	152.42	MD-3	7	109.78	H4-U
			26	224.12	MD-3	8	154.05	MD-3	8	109.78	H4-U
						9	150.87	MD-3	9	109.78	H4-U
						10	152.70	MD-3	10	109.78	H4-U
						11	158.06	MD-3	11	174.34	MD-3
						12	156.77	MD-3	12	178.91	MD-3
						13	173.94	MD-3	13	183.35	MD-3
						14	271.11	MD-3	14	271.11	MD-3

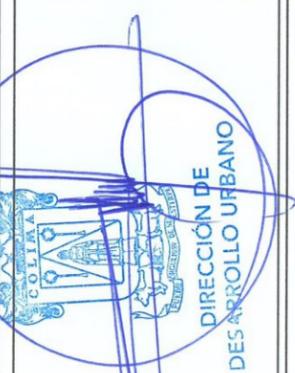
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VISTA SUR"

PROPIETARIO: LIBRE DE COLIMA S.A. DE C.V.
 PROMOTOR: ESQUER PROYECTOS S.A. DE C.V.



SIMBOLOGÍA

EV	Medio
H4-U	Uso de Suelo
MD-3	Uso de Suelo
H4-H	No. Lote
MB-3	Significado Lote
EV	Uso de Suelo



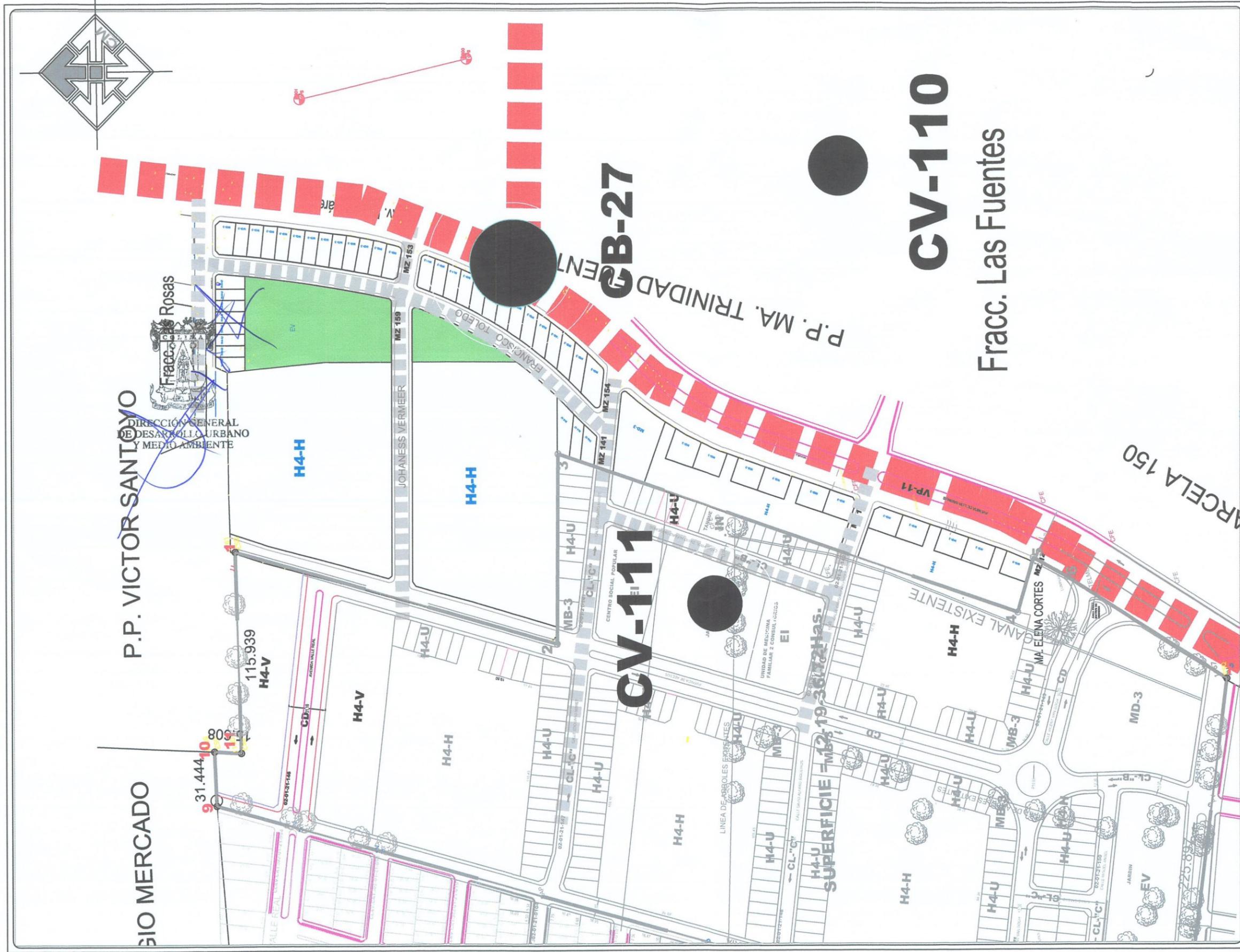
LOTIFICACIÓN

PLANO No. **LOT-1**

FECHA: noviembre 2023

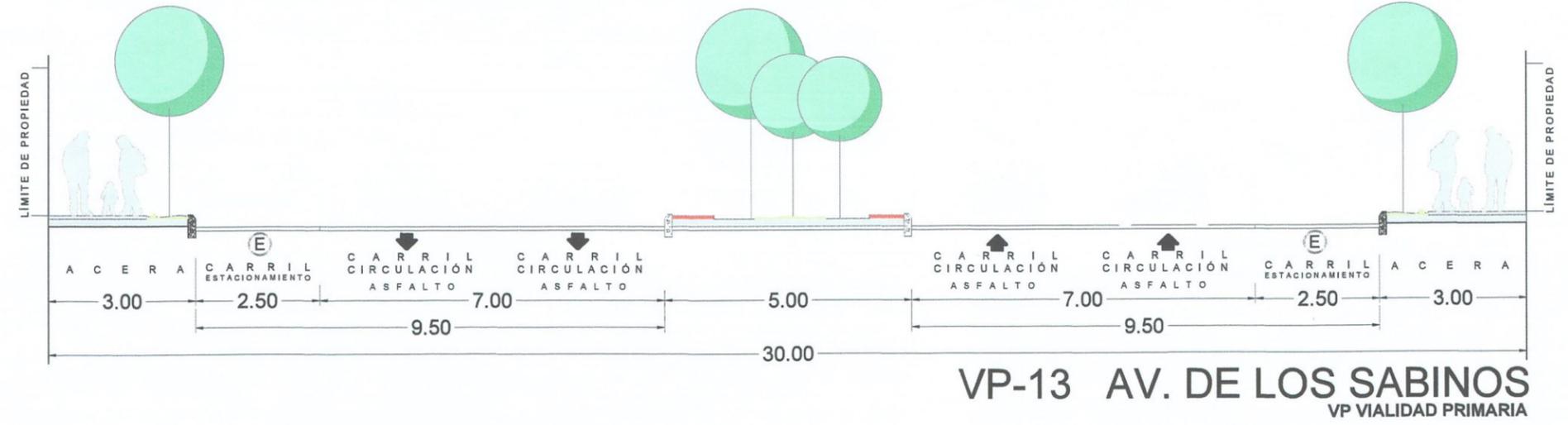
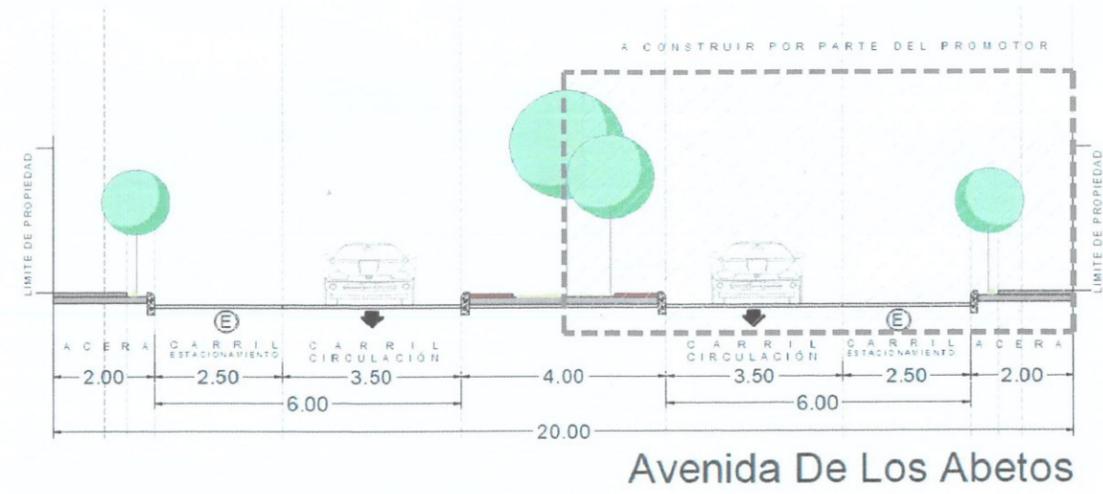
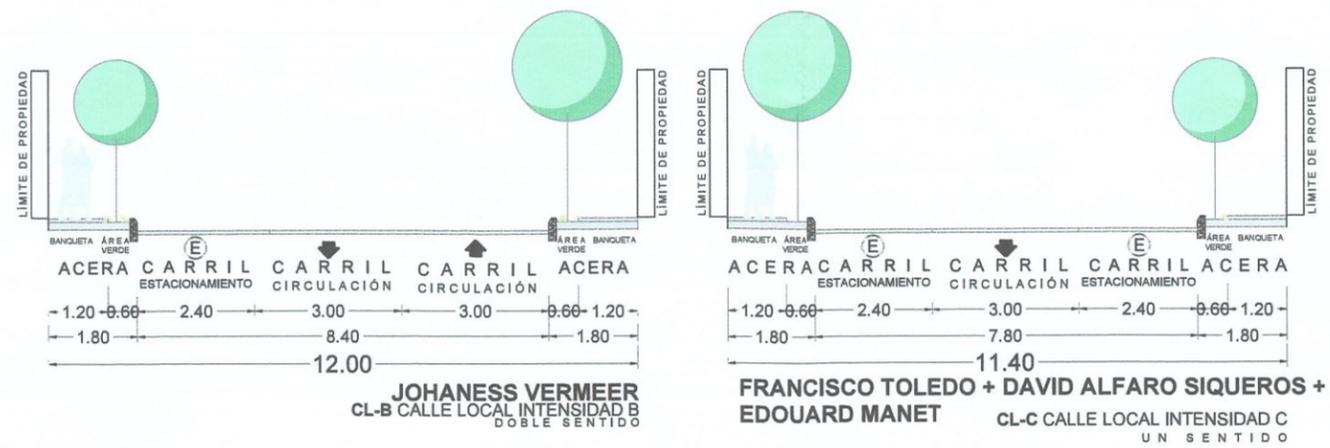
ESCALA: SIE

Elaborado por: [Firma]



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "VISTA SUR"		EST-1	
PROPIETARIO RYVAL CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.	SECTOR ESQUER PROYECTA, S.A. DE C.V.	CONTENIDO ESTRUCTURA URBANA	FECHA septiembre 2023

D



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
"VISTA SUR"**



PROMOTOR
ESQUER PROYECTA, S.A. DE C.V.

PROYECTO
**PROGRAMA PARCIAL DE
URBANIZACIÓN
"VISTA SUR"**

SIMBOLOGÍA

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

AUTORIZACIONES
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

CONTENIDO	PLANO No
SECCIONES VIALES	EST-2
FECHA	SECTOR
Nov-23	S/E
PERIODO URBANO	PROGRAMA PARCIAL
Elaborado por: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud	Consultor: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud
Diseño Arquitectónico: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud	
Dibujó: M. Arq. Juan Antonio Calderón Mafud	

[Handwritten mark]

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

León Felipe Chávez Orozco

Encargado del Despacho de la Dirección General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500