



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE  
GOBIERNO  
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

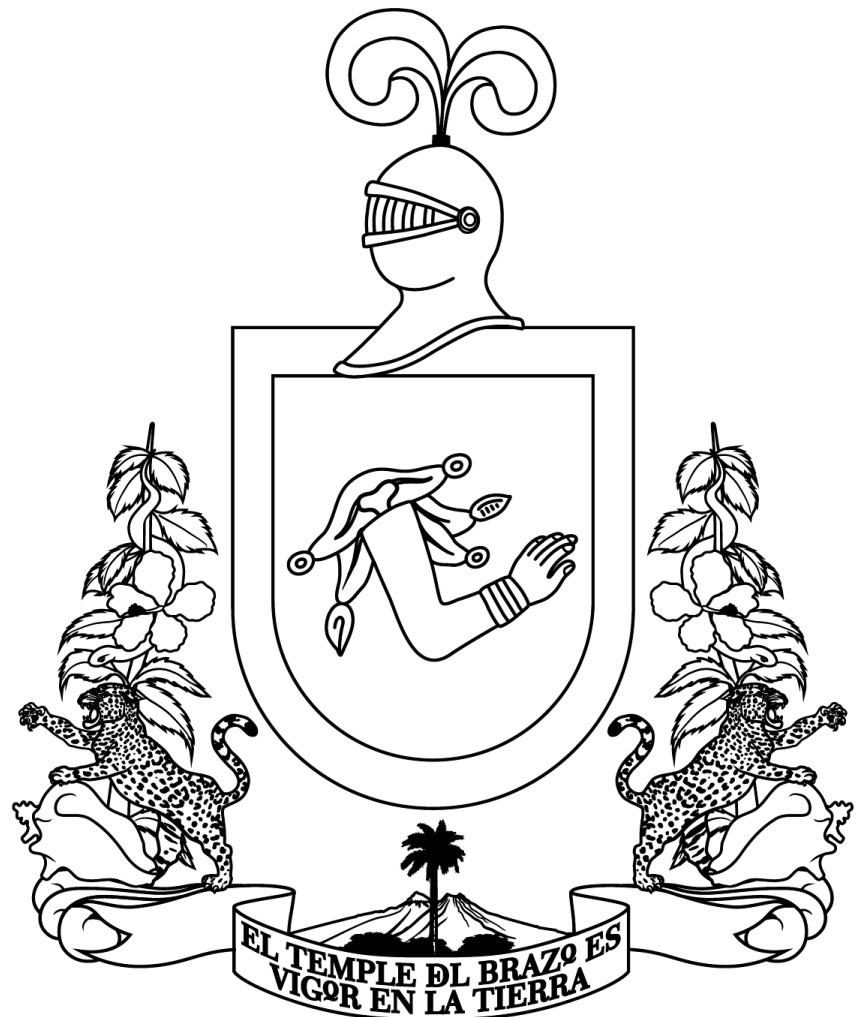
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



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

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA  
SÁBADO, 11 DE JUNIO DE 2022  
TOMO CVII  
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO  
NÚM. 1

NÚM  
**45**  
20 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

### **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PEDREGAL RESIDENCIAL, UBICADO AL SUR DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA EN EL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.

**Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PEDREGAL RESIDENCIAL, UBICADO AL SUR DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA 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, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.062/2022, de fecha 17 de mayo de 2022, recibido el día 19 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, promovido por el C. Héctor Alejandro Michel Carrillo y la empresa Mica Constructora S. A. de C. V.

**SEGUNDO.-** Que el Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 09 de septiembre de 2020 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", en su edición número 75, suplemento 2, de fecha 07 de noviembre de 2020.

**TERCERO.-** Que con fecha 12 de abril de 2022, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**CUARTO.-** Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, de la cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO**

**ÚNICO.-** Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**, ubicado al sur de la localidad de la Capacha en el municipio de Colima, Colima, aprobado por el Cabildo el día 12 de abril del 2022.

**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 24 de mayo de 2022.

**A t e n t a m e n t e**  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**  
**INDIRA VIZCAÍNO SILVA**  
Firma.

**LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO**  
**MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ**  
Firma.

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

## FASE DE ANTECEDENTES

### INTRODUCCIÓN

**PRIMERO:** Mediante Escritura Pública Número **3,259**, ante la fe del **Licenciado J. Jesús Guillen Cruz**, entonces Notario Adscrito encargado de la **Notaría Pública Número 5** de Tecomán, Colima; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Mercantil Electrónico número **50750-1** de fecha 22 de julio de 2004, se constituyó la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyo objeto social es entre otras la compra venta de bienes inmuebles, así como la gestión, urbanización y/o edificación de desarrollos inmobiliarios.

**SEGUNDO:** Mediante Escritura Pública Número **26,860** de fecha del 06 de junio de 2018, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Solórzano**, Titular de la Notaría Pública número 2 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **210053-1** de fecha 20 de junio del 2018, hace constar el contrato de compraventa a plazos con reserva dominio, que celebran por una parte los señores **SANDRA LÓPEZ BENAVIDES** y **TOMÁS SALVADOR LÓPEZ ROCHA**, en su carácter de apoderados de la empresa denominada **CASTA, S.A. de C.V.**, la parte vendedora y por la otra, el **LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, y la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.**, quienes compran y adquieren, en mancomún, proindiviso y en partes iguales, una fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero "Ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la exhacienda "**La Capacha**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-99-91-R05-117-007**, con una superficie original escriturada de **5-00-00 Has.**

Cabe precisar que la reserva de dominio estuvo vigente en tanto se finiquitó la deuda por concepto de la compra del inmueble, sin embargo, ésta reserva de dominio fue cancelada en los términos establecidos en la **CLÁUSULA SEGUNDA** de la escritura **26,860**. Así mismo, es importante señalar que la reserva señalada no limitaba la gestión de autorizaciones, licencias y desarrollo de obras de urbanización e infraestructura dentro del inmueble, tal como se establece en la **CLÁUSULA CUARTA** de la escritura referida.

**TERCERO:** Que el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de La Capacha, establecía casi en su totalidad al predio identificado como una fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero "Ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la exhacienda "**La Capacha**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-99-91-R05-117-007**, con una superficie de **5-00-00 Has** dentro de un polígono de **Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP-3** y solo una pequeña porción al poniente de la calle de distribución de proyecto **CD-1**, como **Reserva Urbana a Mediano Plazo RU-MP-4**, con una zonificación **Habitacional Densidad Baja H2-6 y H2-8**.

**CUARTO:** Que por lo anterior, se elaboró el estudio para modificar la política de ocupación de largo y mediano plazo que establecía el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de La Capacha., por una política de ocupación a Corto Plazo que posibilitó el aprovechamiento de la parcela, así también se modificó la zonificación establecida por el PDU de CP LA CAPACHA, pasando de zona **HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2)** a una zona de tipo **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3-7**, lo anterior se encuentra publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima", con fecha 10 de agosto de 2019.

**QUINTO:** Que se elaboró en el predio, el Programa Parcial de Urbanización denominado "Pedregal Residencial", mismo se encuentra publicado en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima, con fecha 7 de noviembre de 2020, y se encuentra zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares y Plurifamiliares Horizontales de Densidad Media (**H3-U y H3-H**), Mixtos de Barrio de Intensidad Media (**MB-2**), Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), así como Equipamiento Institucional (**EI**) como destinos de equipamiento urbano, con el siguiente resumen general de áreas:

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

<b>ÁREA VENDIBLE</b>	33,834.13	67.67%
<b>ÁREA DE CESIÓN</b>	6,766.83	13.53%
<b>ÁREA DE VIALIDAD</b>	9,399.04	18.80%
<b>TOTAL</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>

**SEXTO:** Que en virtud de haberse detectado una superficie mayor en la poligonal original escriturada, se realizó la rectificación de la superficie, según consta en la escritura Pública Número **38,729** de fecha del 23 de septiembre de 2021, expedida por el **Lic. Rafael Verduzco Zepeda**, Titular de la Notaría Pública número 13 de la ciudad de Colima, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **210053-1** de fecha 19 de noviembre de 2021, hace constar la Protocolización del Plano de una fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero "Ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la exhacienda "**La Capacha**", ubicado al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-99-91-R05-117-007**, con una superficie original de 5-00-00Has. y una **superficie Protocolizada de 5-17-99.40 Has.**, propiedad del **LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO**, y la empresa denominada **MICA CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.**, quienes compran y adquieren, en mancomún, proindiviso y en partes iguales dicha propiedad.

Que con el propósito de dar continuidad al desarrollo habitacional en el predio de su propiedad, la parte promotora se ve en la necesidad de modificar el Programa Parcial de Urbanización denominado "Pedregal Residencial", publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", con fecha 7 de noviembre de 2020, con el propósito de asentar las superficies reales resultantes del aprovechamiento referido.

**1.2. BASES JURÍDICAS**

El fundamento jurídico de la estrategia de la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "**PEDREGAL RESIDENCIAL**" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y los Reglamentos de Zonificación para el Estado y municipio de Colima que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el diario oficial el 5 de febrero de 1917. En el artículo 27, párrafo tercero de nuestra Carta Magna, se establece que las autoridades podrán dictar "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Y los Artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas de Desarrollo Urbano, respectivamente.

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

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 tiene por objeto:

- 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 de la política pública en la materia.

- I. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;
- II. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones, y
- III. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, publicada en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021), establece a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emanan y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 76.-** Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe y publique uno nuevo.

Para este caso, la causa que modifica el presente instrumento es la variación que existe en el levantamiento topográfico.

**ARTÍCULO 77.-** La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal;
- V. Las Comisiones Municipales;
- VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad;
- VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, y
- VIII. Los ciudadanos del Estado.

El **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**, publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 14 de mayo de 2016), precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado, a través de los Programas de Desarrollo Urbano; establece los tipos básicos de zonas, la

clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización.

El **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 31 de octubre de 2009 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 2 de octubre de 2021) establece las normas mínimas para los tipos de zonas que intervienen en el presente programa parcial. Así como demás normatividad aplicable a la intensidad de la edificación, criterios de ingeniería vial, y obras mínimas de urbanización.

Así mismo, establece que la zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

## **BASES DE PLANEACIÓN**

### **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, Col.**

El H. Ayuntamiento de Colima promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población La Capacha, Col., así como las modificaciones al mismo, ubican actualmente al predio como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Corto Plazo RU-CP-5, RU-CP-6 y RU-CP-7**, con una zonificación **Habitacional de Densidad Media H3-7 y una franja Mixta de Barrio de Intensidad Media MB2-14** paralela al camino Colima-Capacha. Dentro de la estructura urbana se tiene prevista al oriente del predio colindante al mismo, la **Arteria Colectora AC-1** que corresponde al actual Camino Colima-La Capacha, mismo que habrá de ajustarse a las normas de diseño establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima; y la Calle de Distribución en proyecto denominada **CD-1** que corre paralela a la colindancia poniente del predio.

#### **Clasificación de áreas**

**RU-CP-5, RU-CP-6 y RU-CP-7** Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Corto Plazo.

#### **Zonificación**

**H3-7** Habitacional de Densidad Media.

**MB2-14** Mixto de Barrio de Intensidad Media.

#### **Estructura urbana**

**AC-1** Arteria Colectora (Camino Colima-La Capacha).

**CD-1** Calle de Distribución.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Colima, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio **DGDUMA-DDU-VS-422/2019** de fecha del 29 de agosto de 2019.

### **Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial**

El H. Ayuntamiento de Colima autorizó el Programa Parcial de Urbanización Pedregal Residencial ubicado al sur de la localidad de La Capacha en el municipio de Colima, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 09 de septiembre del 2020 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el sábado 7 de noviembre de 2020, integrado por 70 lotes distribuidos de la siguiente manera: 55 lotes H3-U, 2 lotes H3-H, 10 lotes MB-2, 2 lotes EV, y 1 lote EI, en una superficie total de 5-00-00.00 Has.

#### **OBJETIVOS GENERALES:**

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, Colima.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **5-17-99.40 Has** de la totalidad del área reserva urbana de la localidad de La Capacha, Colima, destinada para la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización “Pedregal Residencial”** con un aprovechamiento habitacional de densidad media.
- Establecer una mixtificación de usos acorde con la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano.
- Dotar de **75** lotes urbanizados incluyendo los de área de cesión, en una zona de densidad media.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Dar continuidad a los criterios de estructuración urbana de los proyectos autorizados en las proximidades con el predio de estudio.

**FASE DE DIAGNÓSTICO**

**LOCALIZACIÓN**

El predio motivo del presente estudio conocido como fracción del predio rústico formado a su vez por una fracción del potrero “Ojo de Agua” y el denominado “La Presa”, que pertenecieron a la exhacienda “**La Capacha**”, ubicado al norte de la ciudad de Colima, con clave catastral **02-99-91-R05-117-007**, con una superficie original escriturada de 5-00-00Has. y **superficie actual de 5-17-99.40 Has., derivada de la rectificación realizada**, localizado dentro de los límites del centro de población de la Capacha, colinda al sur con el Camino Colima-La Capacha, que da acceso a la localidad.

**Localización del predio.** (Google)

**AL NORTE**, en 132.532 mts., con propiedad que es, o fue, del señor Raúl Venegas;

**AL SUR**, en tres tramos, que partiendo de este a oeste, mide el primero 95.971 mts., sigue al oeste en su segundo tramo que mide 114.635 mts, colindando en estos dos tramos con Camino a la Capacha que es precisamente el lugar de ingreso a la fracción materia de la venta, dobla ligeramente a norte en su tercer y último tramo que mide 76.168 mts, lindando con Callejón de por medio con propiedad de José Andrés Álvarez Carrillo;

**AL ORIENTE**, en línea quebrada en 2 tramos, que partiendo de sur a norte mide el primero 130.306 mts, sigue al norte en su segundo tramo que es irregular y mide en su totalidad 216.050 mts., colindando en ambos tramos con propiedad que es, o fue, de Ernestina Amezcua García; y

**AL PONIENTE**, en 3 tramos que miden de sur a norte en un primer tramo que mide 0.6165 mts, continuando en su segundo 35.0623 mts., y último tramo hacia el norte que mide 332.650 mts., lindando en estos tramos con el ejido Villa de Álvarez.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN**

El área total del predio, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por un polígono con una superficie según el levantamiento topográfico de **51,799.40 m²**, mismo que corresponde a la nueva área de aplicación de la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización.

La Dirección de Catastro Municipal certificó los puntos georreferenciados mediante en el oficio **02-TMC-C-021/2020** de fecha del 2 de abril de 2020.

No.	VÉRTICE	COORDENADAS UTM		
		X	Y	Z
1	1	637091.73	2132124.94	610.59
2	2	637185.87	2132127.96	613.19

**ESTRATEGIA DE DESARROLLO****COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

El proyecto se ha zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares y Plurifamiliares Horizontales de Densidad Media (**H3-U y H3-H**), Mixtos de Barrio de Intensidad Media (**MB-2**), Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), así como Equipamiento Institucional (**EI**) como destinos de equipamiento urbano.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de densidad Media en su modalidad unifamiliar**, las zonas **Mixtas de Barrio de Intensidad Media**, así como las zonas de **Equipamiento Institucional y Espacios Verdes** se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
<b>HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H</b>	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>MIXTO DE BARRIO DE INTENSIDAD MEDIA MB-2</b>	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	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>ESPACIOS VERDES EV</b>	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
<b>EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI</b>	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

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

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

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

**Además de los giros prohibidos por el Reglamento, en el presente programa parcial se prohíben los establecimientos para la ELABORACIÓN DE SALSAS del grupo de Manufacturas Domiciliarias.**

De acuerdo con el cuadro no. 5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONA MIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
MB-2	250.0	15.0	R	-	0.7	2.1	R	5	3	-	30	Varía
EI	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	5	-	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

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

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

**SIMBOLOGÍA**

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

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

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

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

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

**LOTIFICACIÓN:**

**MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO**

En la presente Modificación al Programa Parcial de Urbanización “PEDREGAL RESIDENCIAL” se pretende urbanizar un total de **75** lotes, es decir, 5 lotes más de los previstos en la versión inicial del proyecto publicado, mismos que se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

	VERSIÓN PUBLICADA	PROPUESTA
USO	No. LOTES	No. LOTES
H3-U	55	60
H3-H	2	2
MB-2	10	10
EV	2	2
EI	1	1
<b>TOTAL =</b>	<b>70</b>	<b>75</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS				
CONCEPTO	VERSIÓN PUBLICADA		PROPUESTA	
ÁREA VENDIBLE	33,834.13	67.67%	35,005.55	67.58%
ÁREA DE CESIÓN	6,766.83	13.53%	7,016.03	13.54%
ÁREA DE VIALIDAD	9,399.04	18.80%	9,777.82	18.88%
<b>TOTAL</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>51,799.40</b>	<b>100.00%</b>

## CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona **Habitacional de Densidad Media H3-U en su modalidad unifamiliar y plurifamiliar horizontal** le corresponde ceder 20% del área vendible; así mismo, a los usos **Mixtos de Barrio de Intensidad Media MB-2** le corresponde ceder 20% de la superficie vendible, lo anterior de acuerdo al Artículo 141 del Reglamento de Zonificación Municipal.

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

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H3-U	9,811.93	60	20% DE LA SUP VENDIBLE	1,962.39
H3-H	20,525.03	2	20% DE LA SUP VENDIBLE	4,105.01
MB-2	4,668.59	10	20% DE LA SUP VENDIBLE	933.72
<b>TOTAL</b>	<b>35,005.55</b>	<b>72</b>		<b>7,001.11</b>

Dentro del proyecto se contemplaron 2 lotes para destinos de equipamiento urbano para espacios Verdes y Abiertos y 1 lote para equipamiento institucional.

DESTINO	SUPERFICIE VERSIÓN PUBLICADA	SUPERFICIE PROPUESTA	# LOTES
EV	3,733.90	4,395.19	2
EI	3,032.93	2,620.84	1
<b>TOTAL</b>	<b>6,766.83</b>	<b>7,016.03</b>	<b>3</b>

CONCEPTO	SUPERFICIE VERSIÓN PUBLICADA	SUPERFICIE PROPUESTA
CESIÓN DE CÁLCULO	6,766.83 m <sup>2</sup>	7,001.11 m <sup>2</sup>
CESIÓN DE PROYECTO	6,766.83 m <sup>2</sup>	7,016.03 m <sup>2</sup>
SUPERÁVIT	0.00 m <sup>2</sup>	14.92 m <sup>2</sup>

*“Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de DOMINIO PÚBLICO, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo”.*

## CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de “La Capacha”, así como al Reglamento de Zonificación Municipal de Colima en la parte de su diseño. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad:

**AC-1:** Arteria Colectora, es la continuación del camino Colima-La Capacha. El derecho de vía debe ser de 23.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 214, más un carril de vía para ciclistas de 1.50 metros en ambos carriles localizado entre la acera y el estacionamiento.

**CD-1:** Calle de Distribución, tiene como función estructurar la unidad territorial que conforman las unidades CV-8, CV9, CV-5 y CV-2. El derecho de vía será de 19.60 m, y está compuesta por dos carriles de circulación de 3.50 m cada uno, dos carriles de estacionamiento de 2.50 m cada uno y aceras de 3.80 m en las que se incluye ciclovia de 1.50 m. La trayectoria de la CD-1, se ajusta a la nueva poligonal.

El resto de las vialidades se diseñaron como **calles locales** con derecho de vía de **12.00 m**, las cuales cuentan con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40 m y aceras de 1.80 m.

Cabe señalar que en tanto la sección vial queda consolidada en su totalidad, en el tramo donde el promotor construirá la parte correspondiente al 50% de la sección (9.80 m), se tendrá una sección provisional en la cual se elimina el carril de estacionamiento generando una sección vehicular de 6.00 que contendrá los dos carriles de circulación, la ciclovia y acera.

En lo referente al tratamiento del callejón y considerando que su inicio es en la Arteria Colectora AC-1 y que se va desarrollando por el lindero del predio, hasta llegar a entroncarse con la Calle de Distribución CD-1, el callejón se considera como un ANDADOR PEATONAL, que se integre al área verde (rinconada) que se proyectó en la manzana 023.

Es preciso señalar que se garantiza la consolidación de la acera nororiente y todo el arroyo vehicular en la intersección de la AC-1 con la CD-1, quedando pendiente la acera sur-poniente para que sea desarrollada por el propietario del predio vecino.

## CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, se considera factible la propuesta de modificación aquí presentada, misma que consiste en la adición de **cinco lotes habitacionales de densidad media, así como la rectificación de la superficie de aplicación del programa parcial de urbanización** publicado el 7 de noviembre de 2020.

Por lo tanto, la modificación se sintetiza de la siguiente manera:

- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO RECTIFICADA ES DE **5-17-99.40 HAS.**, CONTRA 5-00-00.00HAS. DE LA VERSIÓN ORIGINAL DEL FRACCIONAMIENTO.
- EL NÚMERO DE **LOTES VENDIBLES** SE INCREMENTA EN 5 QUEDANDO EN **72**.
- SE CONSERVA EL NÚMERO DE LOTES CON USO **MB-3**, MIENTRAS QUE SU SUPERFICIE PRESENTA UN LIGERO INCREMENTO DE **6.74 M<sup>2</sup>**.
- SE CONSERVA EL NÚMERO DE LOTES CON USO **H3-H**, MIENTRAS QUE SU SUPERFICIE PRESENTA UN LIGERO INCREMENTO DE **37.78 M<sup>2</sup>**.
- SE INCREMENTA EL NÚMERO DE LOTES CON USO **H3-U** EN 5, PARA QUEDAR EN 60 LOTES, ASÍ TAMBIÉN, SE INCREMENTA SU SUPERFICIE EN **1,126.90 M<sup>2</sup>**.
- LOS LOTES DESTINADOS A CESIÓN EV, SE MANTIENEN EN 2, INCREMENTANDO SU SUPERFICIE DE **3,773.90 M<sup>2</sup>** A **4,395.19 M<sup>2</sup>**.
- EL LOTE DESTINADO A CESIÓN EI, SE MANTIENEN EN 1, REDUCIENDO SU SUPERFICIE DE **3,032.93 M<sup>2</sup>** A **2,620.84 M<sup>2</sup>**.
- SE INCREMENTA EL ÁREA DE VIALIDAD DE **9,399.04 M<sup>2</sup>** QUEDANDO FINALMENTE EN **9,777.82 M<sup>2</sup>**.

Es importante establecer que la parte promotora de la presente modificación de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, está obligada a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Colima conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 147** fracción I del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **Resolver el sistema de desalojo de agua pluvial, a través de la construcción de cuatro pozos de absorción, ubicados estratégicamente en las áreas de cesión, así como las áreas comunes de los lotes con uso habitacional plurifamiliar.**
- **La consolidación de la mitad de la sección de la arteria colectora AC-1 al frente del predio a desarrollar.**
- **La construcción de la intersección de la AC-1 y CD-1, garantizando la acera que corresponde al predio y el arroyo vehicular.**

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

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

VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

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

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

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

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

---

SIN TEXTO

**COMPARATIVAS DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H3-U	PREDOMINANTE COMPATIBLE CON OCUPACION COMERCIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR, RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS, OPCIÓN DE PEQUEÑA ESCALA.
H3-H	PREDOMINANTE COMPATIBLE CON OCUPACION VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL, ALQUIL. TEMPORAL, RESTRIGIDO, RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS, OPCIÓN DE PEQUEÑA ESCALA.
MB-2	PREDOMINANTE COMPATIBLE CON OCUPACION VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLUR. VERTICAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR, ALQUIL. TEMPORAL, RESTRIGIDO, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS, MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
EV	PREDOMINANTE COMPATIBLE CON OCUPACION VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLUR. VERTICAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR, ALQUIL. TEMPORAL, RESTRIGIDO, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS, MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
EI	PREDOMINANTE COMPATIBLE CON OCUPACION VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLUR. VERTICAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR, ALQUIL. TEMPORAL, RESTRIGIDO, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS, MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.

**RESTRICCIONES**

ZONA	INDIC. DE EDIF.	ALTA. MÁX. DE EDIF.	COEF. DE EDIF.	COEF. DE COCUB.	ESTACION AMB.	ESTACION CUS	ESTACION F.P.L.	% JARD.	M. EDIF.
H3-U	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
H3-H	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
MB-2	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EV	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EI	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.

**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

R= Resultantes de aplicar COS y CUS  
S/R= Según Normas

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

LOTE	USO	SUP.	02-05-91-026	02-05-91-025	02-05-91-024	02-05-91-023	USO	SUP.
1	EV	3,633.61	H3-H	9,199.40	H3-U	183.30	EV	761.58
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
TOT			3,633.61	13,937.56	4,052.39			19,636.26

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

USO	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA DE VIALIDAD	TOTAL
EV	761.58	0.00	0.00	761.58
H3-U	183.30	0.00	0.00	183.30
H3-H	9,199.40	0.00	0.00	9,199.40
MB-2	0.00	0.00	0.00	0.00
EV	761.58	0.00	0.00	761.58
MB-2	0.00	0.00	0.00	0.00
TOT	13,937.56	0.00	0.00	13,937.56

**GRUPOS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO**

- ACTIVIDADES O GRUPOS
- CENTROS NOCTURNOS
- MOTELER
- COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
- CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MAQUINARIAS

**COMPARATIVAS DE USOS Y DESTINOS**

**RESTRICCIONES**

ZONA	INDIC. DE EDIF.	ALTA. MÁX. DE EDIF.	COEF. DE EDIF.	COEF. DE COCUB.	ESTACION AMB.	ESTACION CUS	ESTACION F.P.L.	% JARD.	M. EDIF.
H3-U	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
H3-H	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
MB-2	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EV	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EI	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

LOTE	USO	SUP.	02-05-91-026	02-05-91-025	02-05-91-024	02-05-91-023	USO	SUP.
1	EV	3,633.61	H3-H	9,199.40	H3-U	183.30	EV	761.58
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
TOT			3,633.61	13,937.56	4,052.39			19,636.26

**GRUPOS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO**

- ACTIVIDADES O GRUPOS
- CENTROS NOCTURNOS
- MOTELER
- COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
- CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MAQUINARIAS

**COMPARATIVAS DE USOS Y DESTINOS**

**RESTRICCIONES**

ZONA	INDIC. DE EDIF.	ALTA. MÁX. DE EDIF.	COEF. DE EDIF.	COEF. DE COCUB.	ESTACION AMB.	ESTACION CUS	ESTACION F.P.L.	% JARD.	M. EDIF.
H3-U	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
H3-H	0.0	14.0	0.7	1.4	1	3	3	30	Bentiler
MB-2	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EV	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.
EI	250.0	15.0	0.7	2.1	1	3	3	30	Verif.

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

LOTE	USO	SUP.	02-05-91-026	02-05-91-025	02-05-91-024	02-05-91-023	USO	SUP.
1	EV	3,633.61	H3-H	9,199.40	H3-U	183.30	EV	761.58
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
TOT			3,633.61	13,937.56	4,052.39			19,636.26

**GRUPOS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO**

- ACTIVIDADES O GRUPOS
- CENTROS NOCTURNOS
- MOTELER
- COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
- CARPINTERÍAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MAQUINARIAS

**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "PEDREGAL RESIDENCIAL"**

LIC. HÉCTOR ALEJANDRO MICHEL CARRILLO  
ADMINISTRADOR ÚNICO  
MICA CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

SUR DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, COL.

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

USO	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA DE VIALIDAD	TOTAL
EV	761.58	0.00	0.00	761.58
H3-U	183.30	0.00	0.00	183.30
H3-H	9,199.40	0.00	0.00	9,199.40
MB-2	0.00	0.00	0.00	0.00
EV	761.58	0.00	0.00	761.58
MB-2	0.00	0.00	0.00	0.00
TOT	13,937.56	0.00	0.00	13,937.56

**USOS DE SUELO**

- H3-U: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- H3-H: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- MB-2: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- EV: PARA LOS DESTINOS ESPACIOS VERDES
- EI: INSTITUCIONAL

**SENTIDO VIAL**

UNO DEL BUNDO DE LOS ALBERGOS DE LOS ESPACIOS VERDES

**USOS DE SUELO**

- H3-U: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- H3-H: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- MB-2: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- EV: PARA LOS DESTINOS ESPACIOS VERDES
- EI: INSTITUCIONAL

**SENTIDO VIAL**

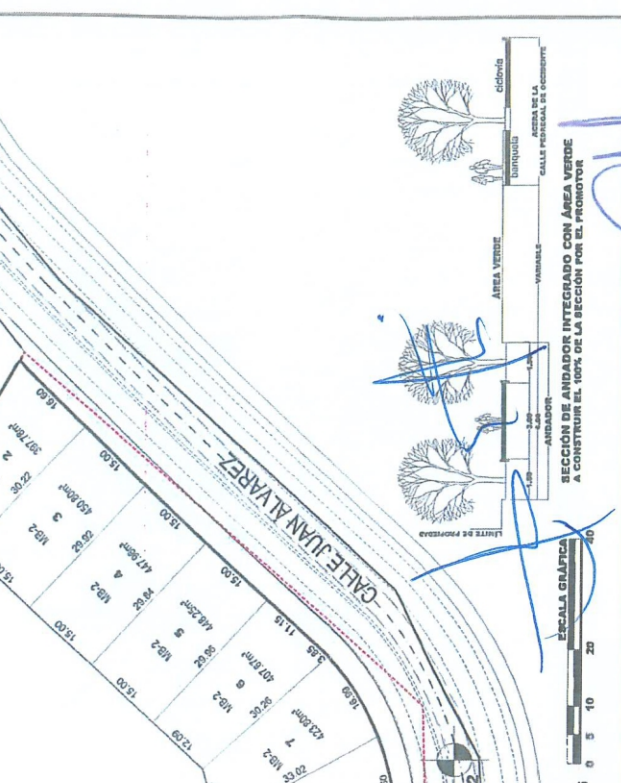
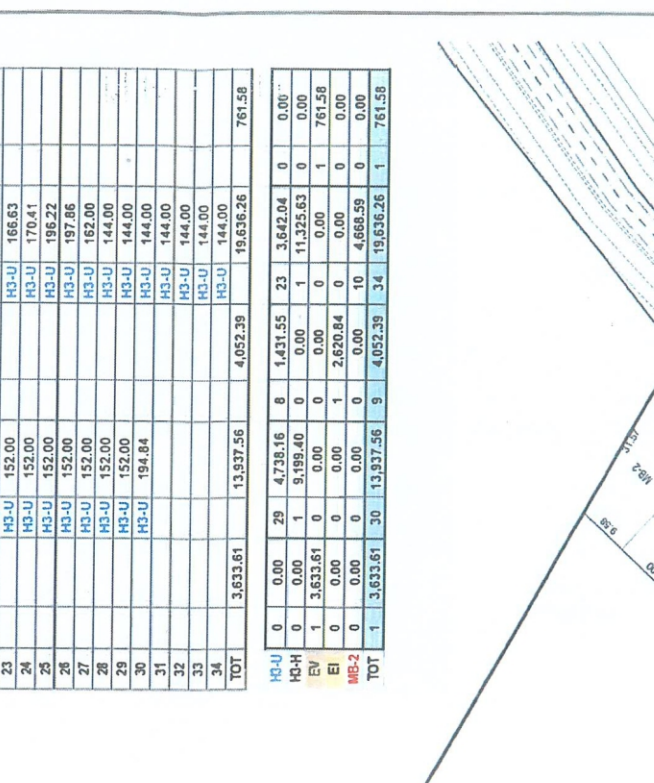
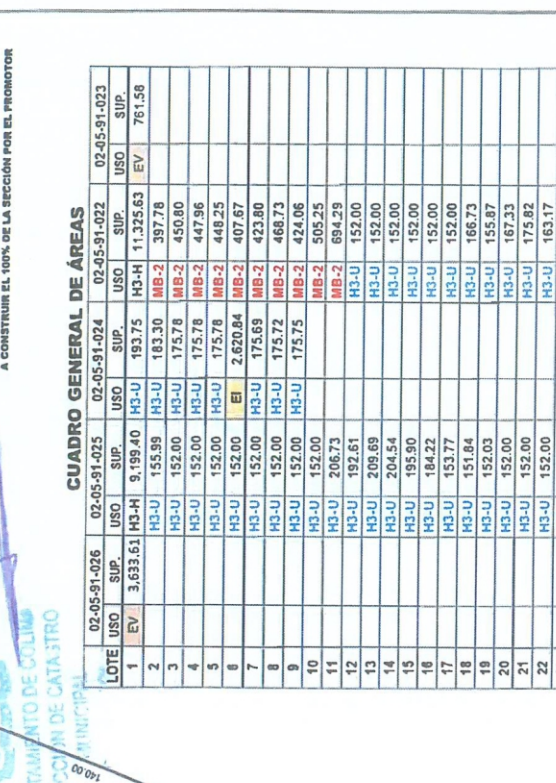
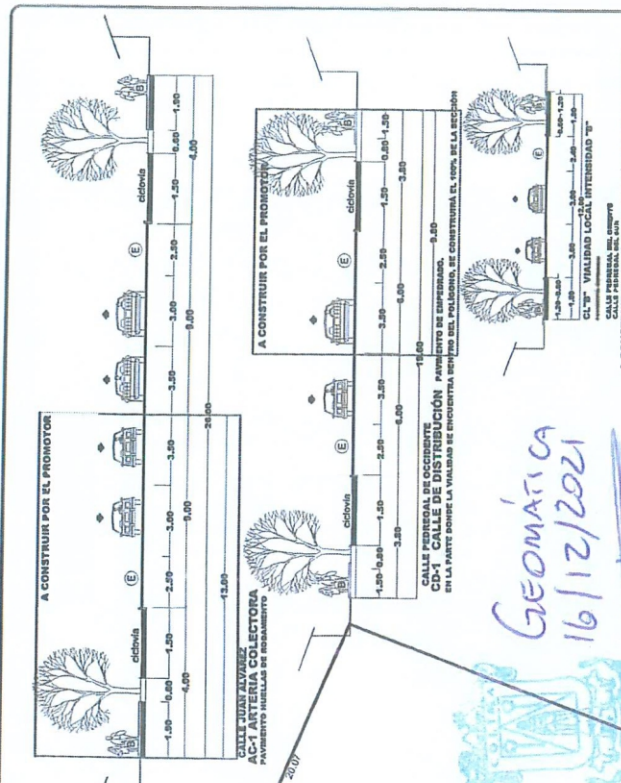
UNO DEL BUNDO DE LOS ALBERGOS DE LOS ESPACIOS VERDES

**USOS DE SUELO**

- H3-U: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- H3-H: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- MB-2: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- EV: PARA LOS DESTINOS ESPACIOS VERDES
- EI: INSTITUCIONAL

**SENTIDO VIAL**

UNO DEL BUNDO DE LOS ALBERGOS DE LOS ESPACIOS VERDES



**COMERCIO**

**CONSULTORA**

**OTIFICACIÓN**

**4**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



## **EL ESTADO DE COLIMA**

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

### **DIRECTORIO**

**Indira Vizcaíno Silva**

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

**Ma Guadalupe Solís Ramírez**

Secretaria General de Gobierno

**Guillermo Ramos Ramírez**

Director 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**

**C. Luz María Rodríguez Fuentes**

**LI. Marian Murguía Ceja**

**LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías**

**Lic. Gregorio Ruiz Larios**

**Mtra. Lidia Luna González**

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

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**