



# Colima

GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE COLIMA  
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE  
GOBIERNO  
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

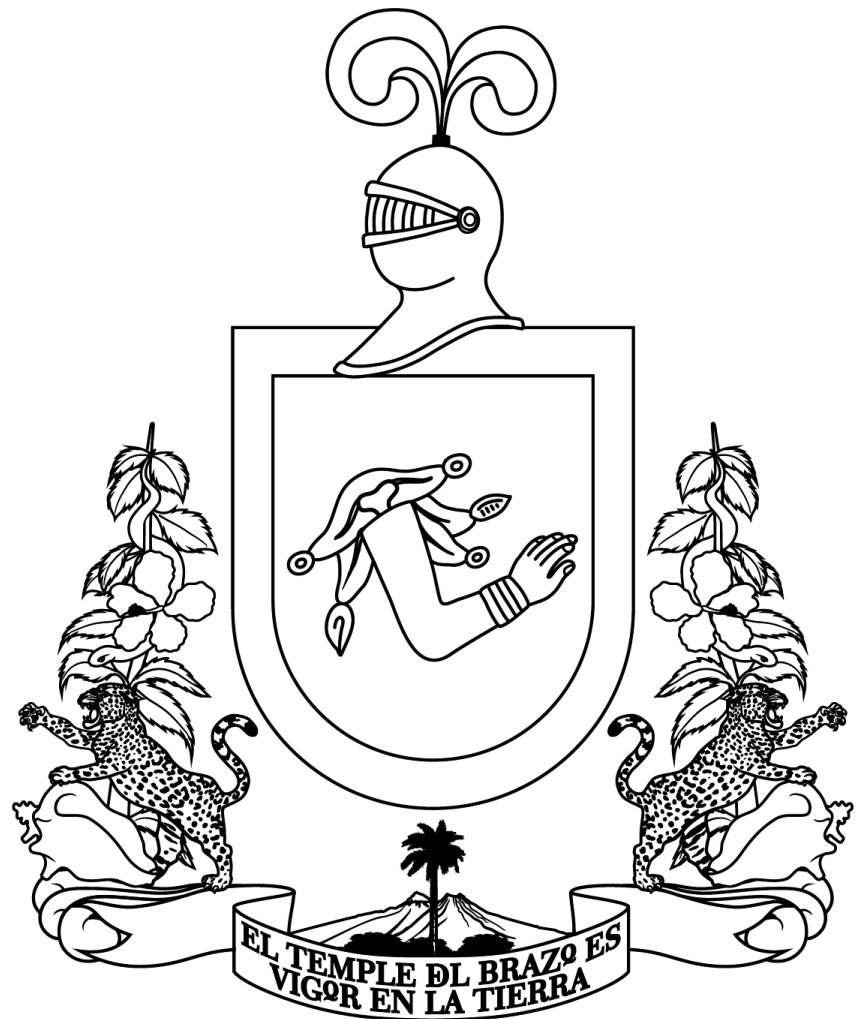
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



[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 NOVIEMBRE DE 2023  
TOMO CVIII  
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO  
NÚM. 2

NÚM.  
**72**  
28 págs.



## **EL ESTADO DE COLIMA**

---

## **SUMARIO**

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

**ACUERDO Y DOCUMENTO** QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA, UBICADO AL NORPONIENTE DE LA COMUNIDAD DE CHIAPA, EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.

**Pág. 3**

---

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

**QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA, UBICADO AL NORPONIENTE DE LA COMUNIDAD DE CHIAPA, EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.**

**INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima**, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 02.973/2023, de fecha 07 de noviembre de 2023, 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 Poblado Hacienda Real de Chiapa**, ubicado al norponiente de la comunidad de Chiapa, en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, promovido por AFARI FORTE S. A. DE C. V.

**SEGUNDO.-** Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima, celebrada el 18 de octubre del 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Poblado Hacienda Real de Chiapa**, ubicado al norponiente de la comunidad de Chiapa, en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 20 de octubre de 2023, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, 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 según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Poblado Hacienda Real de Chiapa**, ubicado al norponiente de la comunidad de Chiapa, en el municipio de Cuauhtémoc, 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 Poblado Hacienda Real de Chiapa**, ubicado al norponiente de la comunidad de Chiapa, en el municipio de Cuauhtémoc, 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 84 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 Poblado Hacienda Real de Chiapa**, ubicado al norponiente de la comunidad de Chiapa, en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 18 de octubre del 2023, 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 84 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 08 de noviembre de 2023.

**Atentamente**  
“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.

El presente estudio tiene como función la definición de un proyecto de lotificación congruente con los lineamientos en materia de desarrollo y aprovechamiento urbano del suelo, que permita a la sociedad denominada “**AFARI FORTE**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, propietaria de los predios que se mencionan a continuación, llevar a cabo un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Densidad Baja.

El presente programa parcial de urbanización, se apega a las metas específicas que en materia de planeación urbana, suelo urbano, vialidad y transporte, equipamiento, entre otros que establece el PDU de Chiapa-Ocotillo, garantizando la situación jurídica de los predios que se pretenden generar, coadyuvando a la consolidación de una estructura urbana que favorezca la interacción y desplazamiento de la población por esta zona.

### ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD.

En este apartado, se pretenden mencionar y mostrar los antecedentes de propiedad para estar en condiciones de promover el presente estudio, mismos que se describen a continuación:

**PRIMERO:** Que el C. Sergio Iván Sosa Ochoa, como Administrador General Único de la sociedad **AFARI FORTE, S.A. DE C.V.**, compra las siguientes propiedades:

- a) Mediante escritura pública número **26,728** de fecha **31 de diciembre del año 2009** suscrita ante el Licenciado Miguel Ángel Flores Puente, titular de la Notaría Número 10 de Colima, Colima, la señora Ma. Concepción González Fuentes, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes del señor Gustavo González Fuentes, vende a la sociedad mercantil denominada **AFARI FORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor Sergio Sosa Ochoa, el predio rústico constituido por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda.

La escritura en mención, se encuentra inscrita en el registro público de la Propiedad en el folio 257180-1 de fecha 15 de septiembre de 2010.

- b) Mediante escritura pública número **31,710** de fecha **21 de enero del 2013** suscrita ante el Licenciado Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Notario Adscrito a la Notaría Número 10 de Colima, Colima, en suplencia del Lic. Miguel Ángel Flores Puente, se hace constar la subdivisión del predio rústico constituido por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de 262,225.01 m<sup>2</sup>, propiedad de la sociedad mercantil denominada **AFARI FORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor Sergio Sosa Ochoa, en las siguientes fracciones:

**Fracción “A”** del predio constituido a su vez por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera

Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **67,154.54 m<sup>2</sup>** y las medidas y colindancias que en la misma se menciona; con la clave catastral **05-01-94-014-878-003**.

**Fracción “B”** del predio constituido a su vez por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **63,906.21 m<sup>2</sup>** y las medidas y colindancias que en la misma se menciona; con la clave catastral **05-01-94-014-878-007**.

**Fracción “C”** del predio constituido a su vez por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **65,270.30 m<sup>2</sup>** y las medidas y colindancias que en la misma se menciona; con la clave catastral **05-01-94-014-878-008**.

**Fracción “D”** del predio constituido a su vez por una fracción del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **65,893.94 m<sup>2</sup>** y las medidas y colindancias que en la misma se menciona; con la clave catastral **05-01-94-014-878-009**.

La escritura en mención, se encuentra inscrita en el registro público de la Propiedad en los folios 279799-1, 279800-1, 279801-1 y 279802-1 de fecha 24 de enero de 2013.

- c) Mediante escritura pública número **28,481** de fecha **07 de enero de 2011**, suscrita ante el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, titular de la Notaría Número 10 de Colima, Colima, la señora Ma. Concepción González Fuentes, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes del señor Gustavo González Fuentes, vende a la sociedad mercantil denominada **AFARI FORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor Sergio Sosa Ochoa, el predio rústico constituido por la fracción restante del predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima, con una superficie de **262,199.30 m<sup>2</sup>** y las medidas y colindancias que en la misma se mencionan; superficie que para efectos de una mejor identificación se denominará **FRACCIÓN IV**, y cuenta con la clave catastral **05-01-94-014-878-000**.

La escritura en mención, se encuentra inscrita en el registro público de la Propiedad en el folio 261352-1 de fecha 3 de febrero de 2011.

En síntesis, las fracciones anteriormente descritas suman una superficie total de **78-66-49.49 Ha.**, de las cuales se pretende aprovechar en este acto una superficie de **217,680.56 m<sup>2</sup>**.

#### **ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.**

Mediante documento número **34,308** de fecha **23 de julio del año 2009**, se constituyó ante el Licenciado Felipe Torres Pacheco, Notario Público Número 11 del municipio de Guadalajara, Jalisco; la Sociedad Mercantil denominada **AFARI FORTE, S.A. DE C.V.**, en cuya acta se nombró como Administrador General Único al C. Sergio Iván Sosa Ochoa.

El documento referido, se encuentra inscrito en el registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, en el folio mercantil electrónico 49721\*1 de fecha 13 de agosto de 2009.

#### **ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS.**

Cabe mencionar, que la sociedad mercantil denominada **“AFARI FORTE” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquirió los predios referidos con objeto de realizar un aprovechamiento acorde a la vocación del suelo prevista, pero en virtud de que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chiapa-Ocotillo, publicado en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 05 de septiembre de 2009, clasificaba a los predios de su propiedad dentro de una **Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP**, se hizo necesaria la modificación parcial del instrumento de planeación referido cambiando al **CORTO PLAZO** la reserva del área de aplicación, siendo autorizada por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc y publicada el 27 de agosto de 2022 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el siguiente acuerdo:

**ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CHIAPA Y OCOTILLO, ESPECÍFICAMENTE A LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 05-01-94-014-878-000, 05-01-94-014-878-001, 05-01-94-014-878-003, 05-01-94-014-878-004, 05-01-94-014-878-005, 05-01-94-014-878-006, 05-01-94-014-878-007, 05-01-94-014-878-008 Y 05-01-94-014-878-009, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.**

## **FUNDAMENTACIÓN.**

### **BASES JURÍDICAS.**

El fundamento jurídico del Programa Parcial de Urbanización "POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA", 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 el Reglamento de Zonificación para el Estado 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 y su última reforma publicada en el diario oficial de la federación el 17 de mayo de 2021. En el artículo 27, párrafo tercero de la Carta Magna, 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 (última reforma publicada DOF 1 de junio de 2021), 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.
- 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 planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y la Ordenación Territorial, deben de conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

- III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y
- X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

**Artículo 28.** Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

**Artículo 30.** La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;

II. 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;

III. 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

IV. 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.

#### **1.1.1. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.**

Publicada en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 7 de mayo de 1994 y reformada por última vez 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.

#### **1.1.2. 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 29 de diciembre de 2018), 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.

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.

### **1.2. BASES DE PLANEACIÓN**

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

#### **1.2.1. Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chiapa-Ocotillo.**

El PDU Chiapa-Ocotillo, establece que las *Zonas Forestales* contempladas por el programa, implican solamente acciones de conservación silvícola, quedando prohibidas en ellas todas las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, así como el aprovechamiento de las especies vegetales o animales presentes en dichos hábitats. En las zonas de aprovechamiento turístico, y después de evaluadas las acciones en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, pueden ser objeto de aprovechamientos que impliquen una mejora en su calidad paisajística.

Los artículos 36 y 45 establecen los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas **Forestales F** y las zonas **Turístico Hoteleras de Densidad Media TH-3**, se enlistan en el siguiente cuadro:

**Grupos de Usos y Destinos Permitidos.**

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
TURÍSTICO HOTELERA DENSIDAD MEDIA TH-3	PREDOMINANTE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	<b>CONDICIONADO</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>
	CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
FORESTAL F	PREDOMINANTE	EXPLOTACIÓN FORESTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	CONDICIONADO	HABITACIONAL CAMPESTRE
	CONDICIONADO	ALOJAMIENTO TEMPORAL

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

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

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

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

**ESTRUCTURA URBANA.**

La estrategia del PDU de CP de CHIAPA-OCOTILLO, establece para las inmediaciones del predio de interés una calle local, identificada con la clave **CL-12** que corresponde al callejón actual que comunica a esta localidad con el Panteón existente; y a futuro la construcción de la **vialidad principal** identificada con las siglas **VP-1** que en su trazo corresponde a la prolongación de la vialidad denominada Ignacio Sandoval (ubicada en la ciudad de Colima).

Lo anterior ha sido ratificado en los Dictámenes de Vocación del Suelo expedidos por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante los oficios **DU-DICIII-016-IX-2022** de fecha 12 de octubre de 2022, **DU-DICIII-017-IX-2022** de fecha 14 de octubre de 2022 y **DU-DICIII-018-IX-2022** de fecha 12 de octubre de 2022.

**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 las estrategias establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chiapa-Ocotillo.

**1.2.2. Objetivos Específicos**

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **21-76-80.56** de las **78-66-49.49 Has.** que en total suman los predios que intervienen en el presente estudio, destinada para un fraccionamiento habitacional densidad baja.

- Dotar de **365** lotes urbanizados incluyendo los de áreas de cesión y de infraestructura, en una zona Habitacional densidad baja.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chiapa-Ocotillo.
- 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 las proximidades con el predio de estudio.
- Dotar de espacios para equipamiento para su utilización, mismos que corresponden a 8 predios con destino de espacios verdes y abiertos (EV) y 1 lote de Equipamiento Institucional, de conformidad a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chiapa-Ocotillo.
- Dotar de dos predios con destino de infraestructura (IN) que aloje en su interior las plantas de tratamiento de aguas residuales del desarrollo habitacional que se pretende.

**FASE DE DIAGNÓSTICO**

**LOCALIZACIÓN.**

El predio se localiza al norponiente del centro de población de Chiapa-Ocotillo, dentro de los alcances del área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, en un área de reserva urbana, a 1km de la localidad de Chiapa, en las proximidades del cuerpo de agua llamado Río Verde, también conocido como Río Colima; como se muestra en la imagen siguiente.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**

El área de aplicación que integra el presente Programa Parcial de Urbanización, comprende fracciones de los predios identificados con las claves catastrales 05-01-94-014-878-000, 05-01-94-014-878-001, 05-01-94-014-878-003, 05-01-94-014-878-004, 05-01-94-014-878-005, 05-01-94-014-878-006, 05-01-94-014-878-007, 05-01-94-014-878-008 y 05-01-94-014-878-009 que corresponde a las fracciones descritas en el apartado de antecedentes propiedad de la sociedad mercantil denominada “**AFARI FORTE**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, constituidas por el predio que formó parte de la Ex-Hacienda de Chiapa, el cual se integró con fracciones de los potreros denominados “La Cuajiotera”, “La Mesa” y “La Higuera Cuata”, ubicado en el municipio de Cuauhtémoc, Colima.

La suma de los predios objeto del presente estudio, tiene una superficie total de **78-66-49.49 Has.** de acuerdo a levantamiento topográfico proporcionado por la parte promotora y las escrituras de cada uno de ellos, de la cual pretende dejarse en calidad rústica **54-29-09.90 Has.**, y la diferencia de **21-76-80.50 Has.**, corresponde al área de aplicación, misma que queda representada en la siguiente tabla.

<b>ÁREA DE APLICACIÓN</b>	217,680.56	27.67%
<b>ÁREA QUE SE RESERVA RÚSTICA</b>	542,909.90	69.02%
<b>ÁREA DE ZONA FEDERAL Y CAUCE</b>	26,059.03	3.31%
<b>TOTAL</b>	<b>786,649.49</b>	<b>100.00%</b>

En la superficie de reserva rústica, para futuras promociones se acatará lo establecido en el artículo 41 y 43 del RZEC.

**CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN.**

**Medio Físico Natural.**

**A) Topografía.**

La parte más baja del predio se marca en la cota 962 msnm y la más alta 1067 msnm, registrándose en los 1050 metros de longitud una diferencia de altura de 105 metros; por lo tanto, el predio presenta una topografía descendiente de nororiente a sur-poniente con una pendiente promedio de 10%, persistiendo en las zonas inmediatas a los cuerpos de agua las áreas de mayor pendiente y el resto con configuración topográfica variable.

## B) Vegetación.

El predio ha sido objeto de aprovechamiento agropecuario para la siembra de caña, debido a lo anterior, solo persisten algunas especies de parotas al interior del predio, mismas que el proyecto pretende preservar para dar carácter al fraccionamiento.

## C) Cuerpo de Agua

En el área de aplicación existen dos cuerpos de agua de propiedad federal, lo cual queda sustentado con el oficio **Nº.B00.908.04/003042** de fecha 17 de octubre de 2022, signado por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en Colima, en donde se establecen las medidas y superficies correspondientes a las zonas federales aplicables al proyecto.

### 1.2.3. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Al tratarse de un predio rústico no colindante con el área de asentamientos humanos de Chiapa-Ocotillo, con vocacionamiento Turístico-hoteler, se dispone de algunas de las factibilidades de servicios que se mencionan a continuación, haciendo viable la propuesta de soluciones alternativas para cubrir las necesidades del proyecto que se pretende:

**AGUA POTABLE y DRENAJE SANITARIO:** Por lo que se refiere al servicio de agua potable y drenaje sanitario, la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuauhtémoc, CAPAC; comentó mediante escrito oficial que no cuenta con el volumen de agua disponible ni infraestructuras hidráulica para el suministro de agua ni drenaje para el desarrollo que se pretende realizar. Por lo anterior, ha manifestado mediante factibilidad positiva condicionada a la realización con recursos propios la perforación de un pozo profundo y la adquisición de un volumen de agua de **70,901.25 m<sup>3</sup>**, así como un tanque elevado, la instalación de la infraestructura de líneas de conducción de agua potable, drenaje y saneamiento y una planta de tratamiento propia para el desarrollo que se pretende.

Por lo anterior, la parte promotora ha realizado las gestiones federales pertinentes ante la Comisión Nacional del Agua, obteniendo los TÍTULOS DE CONCESIÓN a favor de la sociedad promotora del presente estudio, misma que avala la explotación, uso o aprovechamiento de **50,000 m<sup>3</sup>** y **21,000 m<sup>3</sup>** anuales de aguas nacionales; dichas concesiones **se han cedido al organismo operador** del servicio en el municipio, mediante **CONTRATO DE COMODATO** celebrado el 1 de junio de 2022 con la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuauhtémoc. Cabe señalar que una vez cedidos los volúmenes de agua, el organismo operador tramitara ante la CONAGUA el cambio de uso de agrícola a uso doméstico.

En dicho contrato, en la cláusula primera y única se establece que el comodante cede a título gratuito al comodatario, libre de todo gravamen y al corriente en toda clase de contribuciones, los Títulos de concesión con los números **08COL107327/16AMD10** y **08COL150091/16APDL12**, los cuales se entregaran parcialmente y conforme se vayan liberando las etapas de las incorporaciones municipales.

Así mismo el Organismo Operador celebró un **CONVENIO** con el promotor, en el cual se establecen los compromisos que ambas partes se sujetaran para llevar a cabo las acciones necesarias para la generación de la infraestructura hidráulica y sanitaria.

En lo que respecta al destino de las aguas residuales de uso doméstico, el proyecto prevé la realización de dos plantas de tratamiento, misma que deberán ajustarse a los lineamientos que establece la CONAGUA y demás organismos con injerencia en la misma.

**ELECTRIFICACIÓN:** El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número **DPC-069/2021** de fecha **04 de agosto de 2021**, expedida por el ING. EDGAR RODRÍGUEZ VACA, Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de Zona Colima, de la Comisión Federal de Electricidad.

**ACCESIBILIDAD Y JERARQUÍA VIAL:** Actualmente se accede al predio a través de un callejón considerado por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como una calle local, en este caso la CL-12 que corresponde al callejón actual que comunica a las localidades de Chiapa y Ocotillo con el Panteón existente; cabe mencionar que el presente proyecto pretende el mejoramiento y consolidación de éste, para en cumplimiento al artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, garantizar la accesibilidad del desarrollo. Es preciso señalar que no existe inconveniente alguno para garantizar el derecho de vía de la calle de acceso, por encontrarse dentro de propiedad de la parte promotora.

**ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

**ZONIFICACIÓN**

**COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

El proyecto se ha zonificado con usos Habitacionales Unifamiliares Densidad Baja (**H2-U**), Mixtos de Barrio Intensidad Baja (**MB-1**), así como con lotes de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) y Equipamiento Institucional (**EI**) como destino de equipamiento urbano, y finalmente lotes de infraestructura (**IN**) para alojar en su interior el tanque elevado de agua potable, pozo profundo y planta de tratamiento de aguas residuales.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja, Infraestructura**, así como las zonas de **Espacios Verdes** se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD BAJA MB-1	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
INFRAESTRUCTURA IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO
ESPACIOS VERDES EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI	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.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento,

los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

De acuerdo al cuadro no.5 señalado en el artículo 55 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, 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	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H2-U	250	10.00	R	250.00	0.6	1.2	2	4	3	-	40	Semicerr
MB-1	400	20.00	R	S/T	0.6	1.8	R	5	3	-	40	Varia
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	VARI A	-	R	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto
EI	S/N	VARIA	S/N	S/N	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia

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.

### 1.2.5 LOTIFICACIÓN:

#### A) Memoria Descriptiva del Proyecto

En el presente Programa Parcial de Urbanización "**POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA**" se pretende urbanizar un total de **365** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES
H2-U	352
MB-1	2
EI	1
EV	8
IN	2
<b>TOTAL =</b>	<b>365</b>

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	124,844.41	57.46%
ÁREA DE CESIÓN (EV y EI)	24,969.37	11.49%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	828.51	0.38%
ZONA FEDERAL	10,434.72	4.80%
ÁREA DE VIALIDAD	56,603.55	25.87%
<b>TOTAL</b>	<b>217,680.56</b>	<b>100.00%</b>

La asignación de las claves catastrales fue otorgada por la Dirección de Catastro municipal, de acuerdo al oficio número **CMC-152-V-2023** de fecha del 24 de mayo de 2023 en el cual se determinó que el plano topográfico presentado se encuentra georreferenciado procediendo a asignar las claves catastrales.

### 1.2.6 Cálculo del Área de Cesión

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2-U, le corresponde ceder **20% del área vendible**; mientras que la zona IN no tienen la obligación de dar cesión; lo anterior, de acuerdo al Artículo 139 del Reglamento de Zonificación Estatal.

De lo anterior, el cálculo del área de cesión se determinó de la siguiente manera:

ZONA	SUPERFICIE	# LOTES	REQUERIMIENTO DE CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	A CEDER
H2-U	115,237.93	352	20% DE LA SUP VENDIBLE	23,047.58
MB-1	9,606.48	2	20% DE LA SUP VENDIBLE	1,921.30
<b>TOTAL</b>				<b>24,968.88</b>

Dentro del proyecto se contemplaron 9 lotes para destinos de equipamiento urbano, 8 para espacios Verdes y Abiertos, y 1 para Equipamiento Institucional.

DESTINO	SUPERFICIE	# LOTES
EV	19,879.35	8
EI	5,090.02	1
<b>TOTAL</b>	<b>24,969.37</b>	

CESIÓN DE CÁLCULO	CESIÓN DE PROYECTO	SUPERÁVIT
24,968.88 m <sup>2</sup>	24,969.37 m <sup>2</sup>	<b>0.49m<sup>2</sup></b>

### 1.2.7. Propuesta de Equipamiento Urbano

Con la intención de conservar el medioambiente natural del área de aplicación, los equipamientos propuestos contribuyen a salvaguardar el mayor número de especies vegetales posibles. El concepto de lotificación del presente proyecto considera distribuir en el fraccionamiento 8 áreas de cesión como espacios verdes y abiertos, en las áreas en donde se concentran los macizos arbolados más densos o alguna especie con valor ambiental o fisonómico por conservar debido a la configuración topográfica existente. Dicha disposición de las áreas verdes, favorece una fisonomía equilibrada entre los futuros espacios edificados y el medio ambiente natural.

Así también, el proyecto contempla un lote de equipamiento institucional para jardín de niños (preescolar) y dos lotes de Infraestructura para plantas de tratamientos, cuya superficie IN en los términos del Reglamento de Zonificación Estatal, no es computable como cesión de destinos.

Cabe señalar que, con la intención de romper la futura tira de fachadas, se propusieron 3 lotes en dos manzanas con uso de Espacios Verdes, dichos lotes se proyectan para tener áreas de gimnasio, y juegos infantiles.

## 1.3 CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto en cumplimiento con lo señalado por el artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, deberá iniciar por las obras de consolidación de una vialidad de liga establecida como Calle Local CL-12 en el Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa-Ocotillo, en ese sentido el Promotor del presente proyecto reacondicionó y pavimentó el camino existente que comunica desde el poblado de Chiapa hasta el cementerio.

El proyecto por el momento considera la urbanización de una primera fase, que consta de **365** lotes, posteriormente se pretende continuar con el desarrollo de mas superficie. Dado que el proyecto se promueve para la venta y promoción de lotes y no de vivienda, la ocupación que se prevé, sea de manera paulatina ya que se dará conforme los propietarios construyan sus viviendas, en ese sentido, la vialidad de liga que se reacondicionó, tiene la geometría y la capacidad para

servir al desarrollo en un primer momento. En la inteligencia de que en la siguiente fase del desarrollo se deberá consolidar la Vialidad Primaria VP-1, entroncándola a la Vialidad Regional VR-1.

Lo anterior, acatando lo solicitado por el H. Ayuntamiento en el sentido de que se establezca un vínculo entre el proyecto y la población residente en la localidad de Chiapa, con la intención de propiciar actividades económicas entre los puntos mencionados, así como evitar en todo momento el aislamiento del nuevo desarrollo con el asentamiento actual.

Al interior del área de aplicación, la sección de la vialidad de liga, se ampliará a un derecho de vía de **17.00 mts.** disponiendo de un espacio para estacionamiento en cada acera y un camellón central que aloje vegetación y separe los carriles de circulación vehicular.

El resto de las vialidades se diseñaron como **calles locales** con derecho de vía de **12.00 mts.** cada una de ellas.

El acceso al proyecto será por la calle local CL-12, proyectada en el Programa de Desarrollo Urbano de Chiapa-Ocotillo, en el camino reconocido en los Títulos de Propiedad 000000002142 de la parcela 19 Z1 P1/1 y 000000000834 de la parcela 17 Z1 P1/1, Será responsabilidad de la empresa promotora realizar las gestiones necesarias de derecho de paso para garantizar el acceso a la zona del proyecto.

### **ACCIONES URBANAS**

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización “**POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA**”, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la Sociedad Mercantil denominada “**AFARI FORTE**” **S.A. DE C.V.**, a través de su Administrador General Único, el C. Sergio Iván Sosa Ochoa, quienes están obligados de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que el H. Ayuntamiento autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Cuauhtémoc conforme a lo que establecen las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** 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, considerando la adecuación espacial de estas con materiales permeables que faciliten la absorción de las aguas pluviales, y estas serán a **costo total del urbanizador** a satisfacción de las autoridades municipales.

Así mismo, la parte promotora deberá llevar a cabo lo siguiente:

- **Mejoramiento de la Calle Local CL-12 desde su intersección con la CL-1 hacia el poniente hasta llegar al área de aplicación.**
- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **La Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales domésticas, pozo profundo y tanque elevado; así como, las obras de infraestructura necesarias para garantizar la adecuada operación del fraccionamiento a realizar.**
- **Las obras pluviales necesarias a efecto de garantizar el eficiente encausamiento hacia los cuerpos de agua existente en el área de aplicación del proyecto.**
- **Cada una de las obras que el proyecto ejecutivo de urbanización que al respecto se realice especifique.**
- **La construcción de los pasos vehiculares (puentes) sobre el arroyo sin nombre, en las calles Paseo del Rio y El Molino.**
- **La Perforación, equipamiento, y electrificación de un pozo profundo con las características y capacidades que determine el organismo operador. Dicho pozo se construirá en la parte norte del predio que se reserva como rústico, esto con la finalidad de tener una ubicación estratégica para la dotación por gravedad considerando las futuras fases de desarrollo del predio.**

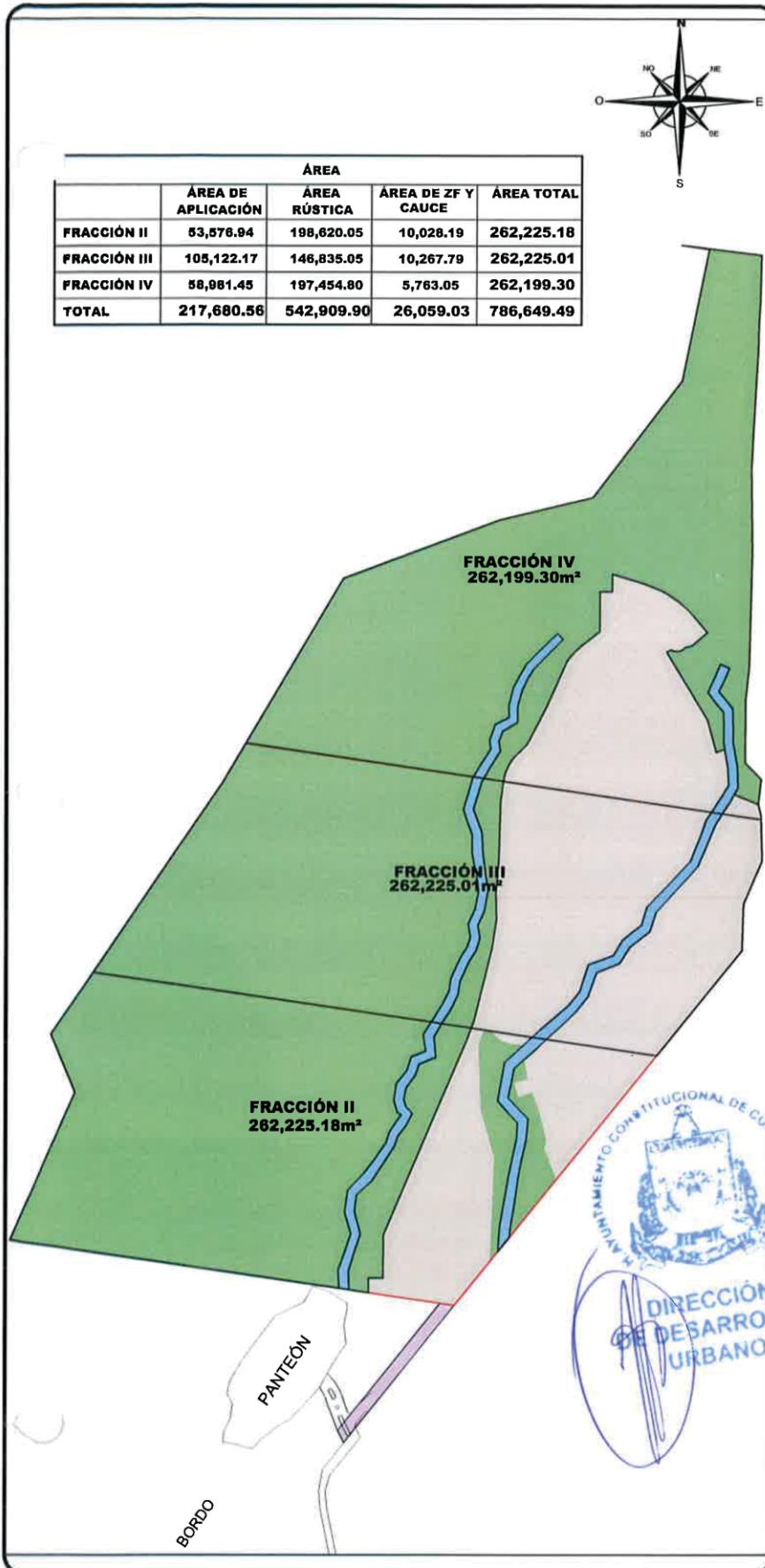
De conformidad con el **artículo 337** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- 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.

---



	ÁREA			
	ÁREA DE APLICACIÓN	ÁREA RÚSTICA	ÁREA DE ZF Y CAUCE	ÁREA TOTAL
FRACCIÓN II	53,576.94	198,620.05	10,028.19	262,225.18
FRACCIÓN III	105,122.17	146,835.05	10,267.79	262,225.01
FRACCIÓN IV	58,981.45	197,454.80	5,763.05	262,199.30
TOTAL	217,680.56	542,909.90	26,059.03	786,649.49

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
**POBLADO HACIENDA REAL DE CHIAPA**

PROMOTOR:  
**AFARI FORTE, S.A. DE C.V.**  
**C. SERGIO IVÁN SOSA OCHOA**  
 ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO

UBICACION:  
 NOROESTE DE LA COMUNIDAD DE CHIAPA, CUAUHTÉMOC, COL.



**SIMBOLOGÍA**

- ÁREA DE APLICACIÓN**
- ÁREA DE ZONA FEDERAL Y CAUCE**
- ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA**



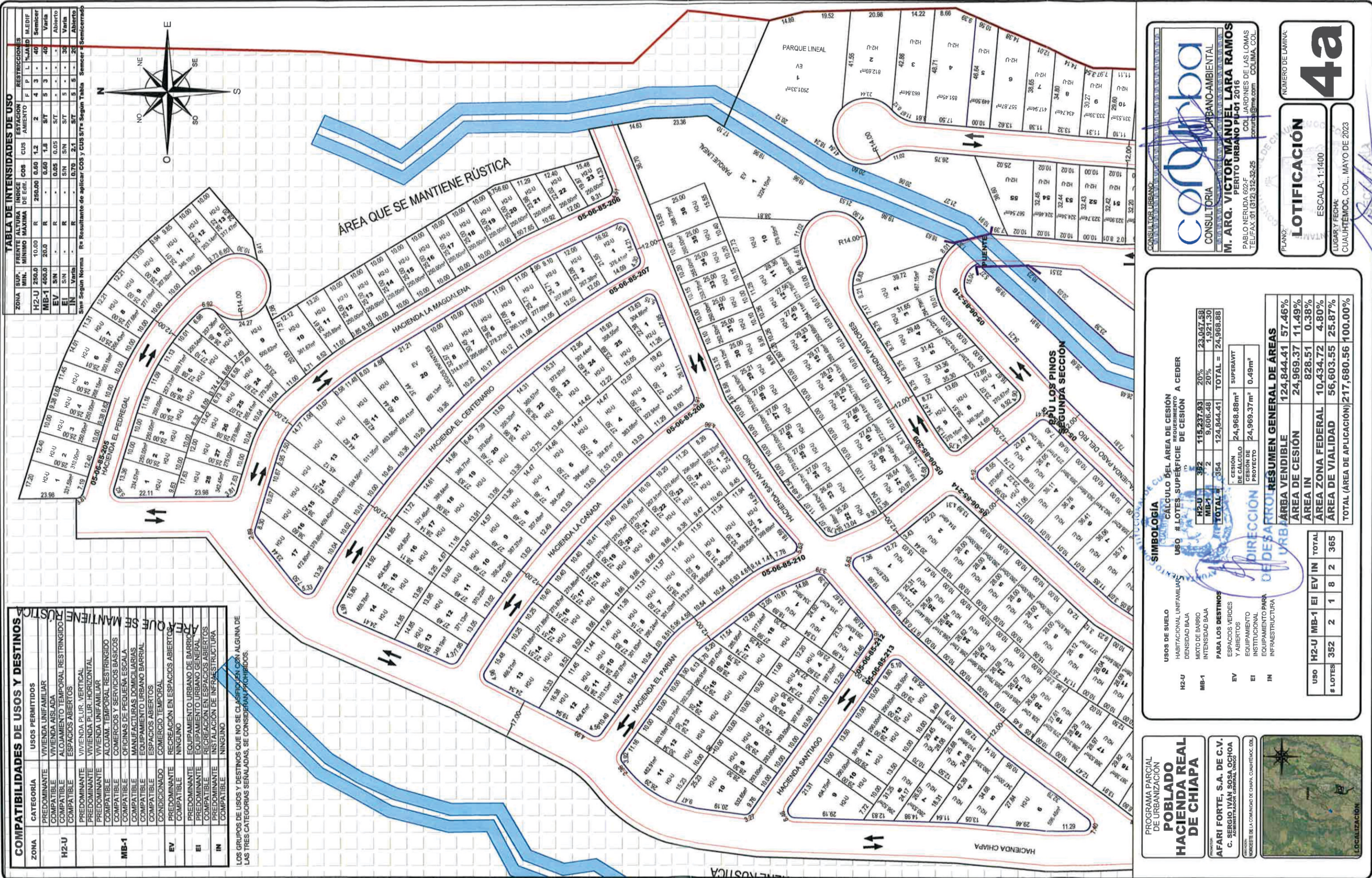
CONSULTOR URBANO:  
  
**M. ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS**  
 PERITO URBANO PU-01 2016  
 PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
 TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 conturba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:  
**ÁREA DE APLICACIÓN**  
 ESCALA: 1:5000

NUMERO DE LAMINA:  
**1'**

LUGAR Y FECHA:  
 CUAUHTÉMOC, COL., MAYO DE 2023

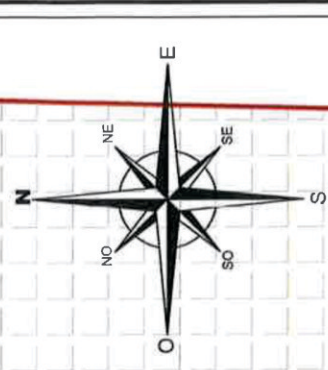
SIN TEXTO



**TABLA DE INTENSIDADES DE USO**

ZONA	SUP. MÍN.	SUP. MÁX.	USOS DE EDIF.	CUS	RESTRICCIONES					
H2-U	400.0	250.0	R	0.60	1.2	2	4	3	40	Semifer
EV	SIN	R	-	0.05	0.05	SIT	5	3	40	Abierto
EI	SIN	R	-	0.05	0.05	SIT	5	3	40	Abierto
IN	Varib	R	-	0.70	2.1	SIT	5	3	20	Abierto

Segun Norma R- Resultante de aplicar COS y CUS S/Ts Segun Tabla Semcer a Semcerado



**COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS**

ZONA	CATEGORIA	USOS PERMITIDOS
H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL, RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
MB-1	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BASICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
EV	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
EI	PREDOMINANTE	NINGUNO
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
IN	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
IN	PREDOMINANTE	INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

ÁREA QUE SE MANTIENE RÚSTICA

**CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL**

**combinba**

CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

**M. ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS**  
PERITO URBANO P.U.01 2016

PABLO NERUDA 602 F COL. JARDINES DE LAS LOMAS  
TELEFAX: 01 (312) 312-32-25 correo: vlg@combinba.com

PLANO: **4a**

**LOTIFICACION**

ESCALA: 1:1400

LUGAR Y FECHA: CUAUHTÉMOC, COL., MAYO DE 2023

**SIMBOLOGIA**

USOS DE SUELO

- H2-U: HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- MB-1: DENSIDAD BAJA
- EV: ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
- EI: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
- IN: EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

**CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN**

USO	# LOTES	SUPERFICIE DE CESIÓN	SUPERAVIT
H2-U	352	115,237.93	23,037.58
MB-1	2	9,606.48	1,921.30
<b>TOTAL</b>	<b>354</b>	<b>124,844.41</b>	<b>24,958.88</b>

**RESUMEN GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA IN	ÁREA ZONA FEDERAL	ÁREA DE VIALIDAD	TOTAL (ÁREA DE APLICACIÓN)	%
ÁREA VENDIBLE	124,844.41	24,969.37	828.51	10,434.72	56,603.55	217,680.56	57.46%
ÁREA DE CESIÓN	24,969.37	11.49%					
ÁREA IN	828.51	0.38%					
ÁREA ZONA FEDERAL	10,434.72	4.80%					
ÁREA DE VIALIDAD	56,603.55	25.87%					
<b>TOTAL</b>	<b>217,680.56</b>	<b>100.00%</b>					

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

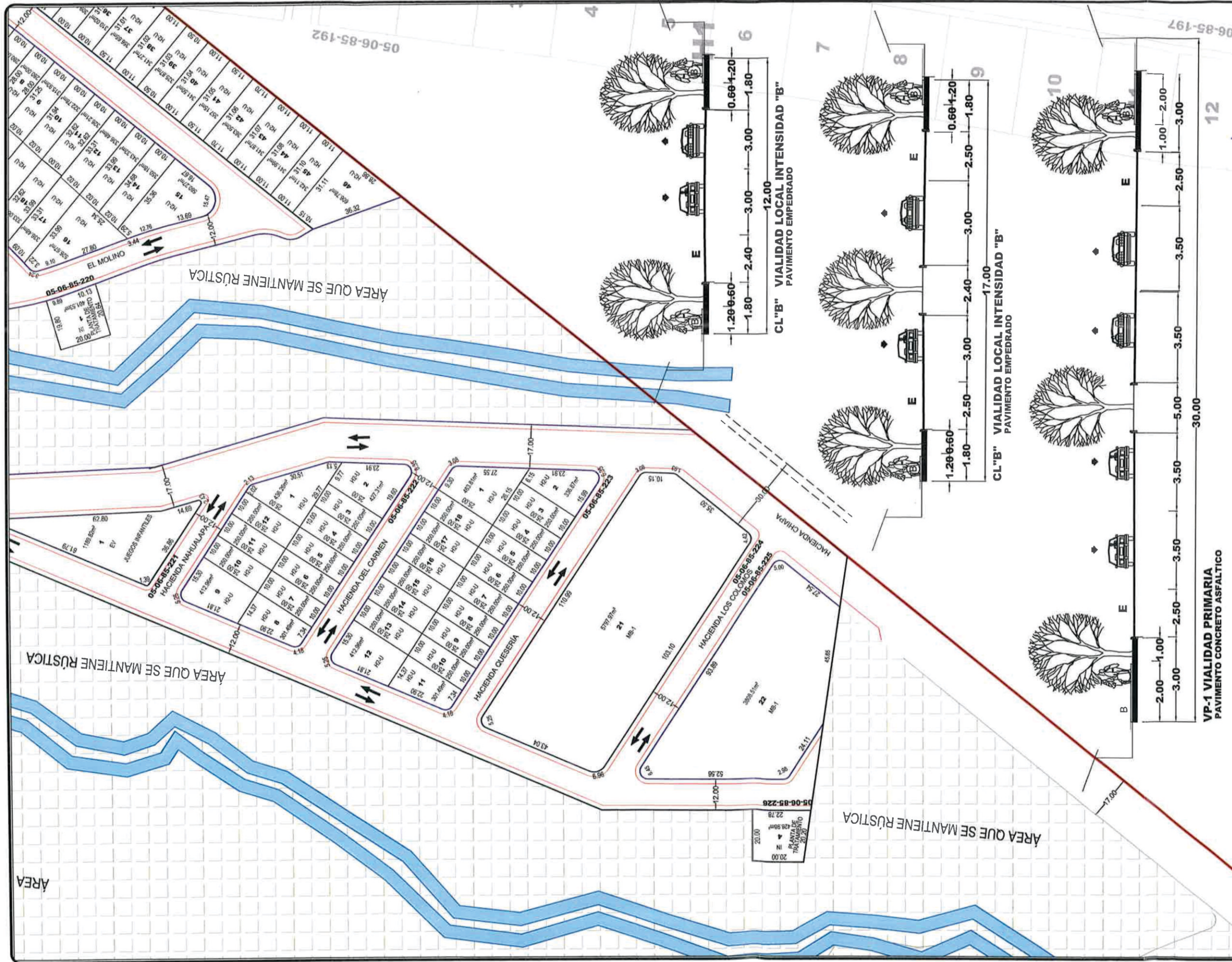
**POBLADO REAL DE CHIAPA**

**AFARI FORTE, S.A. DE C.V.**  
C. SERGIO IVÁN SOSA OCHOA  
ADMINISTRADOR GENERAL UNICO

NOVENO DE LA COMANDANCIA DE CHIAPA, CUAUHTÉMOC, COL.

**LOCALIZACIÓN**





PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
**POBLADO REAL DE CHIAPA**

AFARI FORTE, S.A. DE C.V.  
 C. SERGIO IVÁN SOSA OCHOA  
 ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO

PROYECTO DE LA COMUNIDAD DE CHIAPA, CUAUHTÉMOC, COL.

LOCALIZACIÓN

USOS DE SUELO

H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	USO	# LOTES SUPERFICIE DE CESIÓN
WB-1	DENSIDAD BAJA MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD BAJA	EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
EV	PARA LOS DESTINOS ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EI	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA	IN	EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURA

USO	H2-U	WB-1	EI	EV	IN	TOTAL
# LOTES	352	2	1	8	2	365

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	124,844.41	57.46%
ÁREA DE CESIÓN	24,969.37	11.49%
ÁREA IN	828.51	0.38%
ÁREA ZONA FEDERAL	10,434.72	4.80%
ÁREA DE VIALIDAD	56,603.55	25.87%
TOTAL (ÁREA DE APLICACIÓN)	217,680.56	100.00%

CESIÓN DE CÁLCULO	24,968.88m <sup>2</sup>	SUPERAVIT
CESIÓN DE PROYECTO	24,969.37m <sup>2</sup>	0.49m <sup>2</sup>

CONSULTOR URBANO  
**comoboa**  
 CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

M. ARG. VICTOR MANUEL LARA RAMOS  
 PERITO URBANO P.U.04 2016  
 COL. JARDINES DE LAS LONJAS  
 TELÉFAX: 01 (312) 312-32-25  
 cmlara@comoboa.com COLIMA, COL.

PLANO: **LOTIFICACION**  
 ESCALA: 1:1400  
 LUGAR Y FECHA: CUAUHTÉMOC, COL., MAYO DE 2023

NÚMERO DE LÍNEA: **4C**

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 de Jesús Navarrete Zamora**

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**

**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**