



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

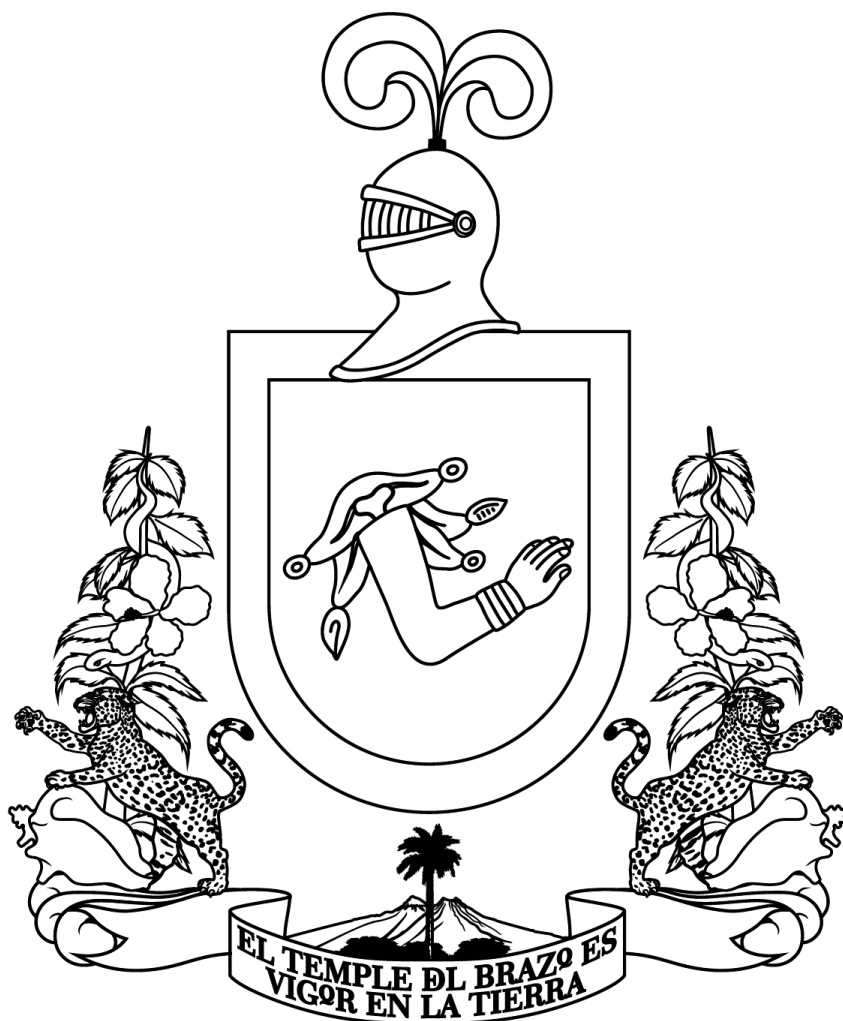
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

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. 3

NÚM.
72
16 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE LOS LOTES 25 AL 28, 30 AL 38 Y 40 DE LA MANZANA 053 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RANCHO SANTO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA. **Pág. 3**

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DE LOS LOTES 25 AL 28, 30 AL 38 Y 40 DE LA MANZANA 053 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RANCHO SANTO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.956/2023, de fecha 17 de octubre 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 la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la Manzana 053 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Rancho Santo**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la C. Hilda Lizette Moreno Ceballos.

SEGUNDO.- Que con fecha 12 de octubre de 2004, el H. Cabildo de Villa de Álvarez, Colima, aprobó el fraccionamiento denominado "Rancho Santo", localizado al suroeste de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "*El Estado de Colima*", edición número 57, de fecha 11 de diciembre de 2004.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 13 de septiembre de 2023, aprobó la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la Manzana 053 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Rancho Santo**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de las certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento en fecha 15 de septiembre de 2023, 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.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación y Lotificación de los Lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la Manzana 053 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Rancho Santo**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del 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 a la Zonificación y Lotificación de los Lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la Manzana 053 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Rancho Santo**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, 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 a la Zonificación y Lotificación de los Lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la Manzana 053 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Rancho Santo**, ubicado en el municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada en fecha 13 de septiembre de 2023.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 23 de octubre 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.

Introducción

La ciudad de Villa de Álvarez a lo largo del tiempo ha venido creciendo de manera acelerada sobre todo hacia la zona poniente del centro de población. A pesar del rápido crecimiento poblacional y de la incorporación a reserva urbana de una extensión importante, ésta se ha dado respetando lo establecido en los diferentes instrumentos que han estado vigentes en el municipio.

En este caso y motivo del presente estudio, partimos del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento denominado “Rancho Santo” publicado en 2004¹, esta propuesta urbana respetó y se basó en lo que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez (PDUVDA) indicaba en su momento que eran zonas habitacionales de densidad alta, zonas habitacionales de densidad media y mixtas.

Como parte de la estrategia de comercial se edificaron propuestas de vivienda en los lotes de dimensiones más reducidas (H4-U) con el paso del tiempo y aunado a la ubicación de los lotes habitacionales con uso de suelo Habitacional unifamiliar densidad media (H3-U) que están más cercanos a la Av. Prol. 5 de mayo se incrementó su valor convirtiendo las propuestas de vivienda en poco accesibles.

Lo anterior, orilló a que la propietaria propusiera al H. Ayuntamiento la modificación al PDUVDA de la zona H3-8² para poder contar con lotes de menores dimensiones y poder ofertar soluciones de vivienda más accesibles. La modificación antes citada es la base de la presente modificación al instrumento para poder contar con una mejor asequibilidad de suelo.

Antecedentes de Propiedad

El origen de la incorporación a suelo urbano de los lotes motivo del presente estudio, de manera cronológica cuenta con el siguiente desarrollo y evolución:

- I. El Programa Parcial de Urbanización (PPU) Rancho Santo autorizó en sesión ordinaria del Cabildo Municipal el **12 de octubre de 2004** y se publicó el **11 de diciembre de 2004** en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, indicando la zona como un área de cesión;
- II. El **22 de diciembre de 2004** en sesión de Cabildo se autorizó la primera modificación a la Zonificación del PPU publicándose el 27 de agosto de 2005. Ésta consistía en la modificación a la zonificación del lote 03 de la manzana 01 de MD-2 a EE;
- III. En sesión ordinaria del **22 de julio de 2008** y publicada en el Periódico Oficial el **6 de diciembre de 2008**, se enlistan los motivos para la modificación del PPU entre los que se observan los siguientes:
 - a. Cambio de uso de suelo del lote de área de cesión EV a Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U);

¹ Periódico Oficial “El Estado de Colima”, Tomo 90; Colima, Col., sábado 27 de agosto del año 2005; Núm. 55; pág. 1247.

² Periódico Oficial “El Estado de Colima”, edición ordinaria Tomo CVIII del sábado 1 de abril de 2023.

- b. Se describe un error en el cálculo de cesión desde el proyecto original del PPU;
 - c. Se enlistan las superficies generales tomando en cuenta el cambio a la zonificación del lote de Corredor comercial y de Servicios (CD-2) a Equipamiento Especial EE;
 - d. Se indica que la diferencia en la superficie de cesión que resulta en un déficit de 280.46 m² será cubierto mediante el pago al H. Ayuntamiento.
- IV. Mediante escritura **No. 62,789 de fecha 19 de enero de 2010**, ante el notario Lic. Carlos de la Madrid Virgen, titular de la Notaría No. 3; el Sr. Fernando Villasante Vivanco vende a la **Sra. Hilda Lizette Moreno Ceballos** los lotes 24 al 28, 30 al 40 de la manzana 053, quien a su vez funge como promotora del presente estudio.
- V. El **31 de enero de 2022** en sesión de Cabildo se autorizó la Modificación a una fracción de la zonificación H3-8 del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez y se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 1 de abril de 2023.

Con el fin de sustentar el planteamiento del presente análisis, se tienen a consideración las siguientes bases jurídicas y de planeación:

Fundamento Jurídico

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

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

Además de imponer a través de la fracción V del artículo 115, la facultad de la autonomía de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la constitución.

Dicho precepto constitucional, es ratificado en el artículo 87, fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la

planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población; y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima

Publicada el 7 de mayo de 1994 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" tiene por objeto la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado; definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios; fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo; definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano; establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano; establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana; establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal; normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado; determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley; establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano; fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental; regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

De manera precisa se señala en el Artículo 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando: Fracción I Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen y Artículo 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por: Fracción VIII.- Los ciudadanos.

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la entidad, a través de los Programas de Desarrollo Urbano.

Contiene los criterios de zonificación, clasificación de usos del suelo y reglamenta las áreas y zonas a la cual estarán sujetas aquellas que se determinen a través de los Programas Parciales de Urbanización.

En su artículo 13, nos indica que el área de aplicación del Reglamento constituye el ámbito territorial del Programa de Desarrollo Urbano, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. La localización y delimitación precisa del área de aplicación de todo Programa de Desarrollo Urbano o Programa Parcial, se establecerá con bases en las coordenadas georreferenciadas que se determinen por la autoridad catastral.

El artículo 15 señala que la clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar en caso de ser factible.

FUNDAMENTOS DE PLANEACIÓN

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Este sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales, así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

Plan Municipal de Desarrollo de Villa de Álvarez. 2021-2024

Considera dentro del 1. Municipio sostenible buscar un municipio con un desarrollo urbano ordenado e indica que la planeación municipal es imprescindible para un desarrollo urbano armónico. Objetivo: Fomentar el desarrollo urbano sostenible, mediante una regulación acorde a las circunstancias actuales, impulsando una cultura de protección y cuidado al medio ambiente, en el que colaboren de manera conjunta sociedad y gobierno, mejorando la calidad de vida de la población de Villa de Álvarez. Garantizar la gestión del territorio municipal basado en diagnósticos y análisis de prospectiva, siempre en concordancia con los instrumentos legales, y procurando maximizar los beneficios del ciudadano. Garantizar el estudio y análisis de los procesos de urbanización y municipalización de los nuevos desarrollos para procurar el ordenamiento territorial.

Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez. Publicado el 19 de diciembre de 2015

Establece en su estrategia general de desarrollo que de acuerdo con el análisis de crecimiento poblacional, se considera que las áreas de reserva al norte son aptas para usos habitacionales de densidades medias y bajas que contribuyan a la consolidación de una franja al norte de la ciudad conurbada que posibilite la conservación de áreas permeables que recarguen los mantos freáticos, así como la creación de núcleos poblacionales con baja densidad cuyas descargas pluviales y sanitarias sean factibles de atenderse, debido a las capacidades del tendido de las líneas ubicadas al sur, así como el suministro de agua potable. Por lo anterior se considera que la zona poniente es la más adecuada para atender las densidades altas y medias en la fracción sur poniente de la reserva, ya que estas áreas permiten la planeación de infraestructuras que cubran las necesidades de la población de proyecto.

El polígono de aplicación se localiza dentro de la injerencia del **PDUVDA**, de manera particular en la zona H4-48 que con base en la modificación publicada el 1 de abril de 2023 señala lo siguiente:

Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 2.8016 Ha., delimitada al norte con la Zona Habitacional Densidad Media H3-8 con la prolongación de la Av. Niños Héroes, al sur por el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-78, al oriente con el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-78 con la calle Cristóbal Colón, y al poniente por la Zona de Servicios a la Industria y el Comercio S-13 y por la zona EV-5. Conformado por el Fraccionamiento Manuel M. Diéguez. Correspondiente a las Áreas urbanizadas AU-47.

Objetivos

Generales

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

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

Específicos

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

- I. Modificar la Zonificación de Habitacional Unifamiliar densidad media (H3-U) en una superficie de 2,016 m²;
- II. Modificar la Lotificación de los lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la manzana 053;
- III. Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual de los lotes identificados 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la manzana 053 del fraccionamiento Rancho Santo;
- IV. Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.

Diagnóstico

Ubicación

Los lotes se localizan al sur-poniente del centro de población de Villa de Álvarez, Colima, entre las calles San Palmar, Río Nazas, Río Bravo y Río Grijalva. (Ver Plano LOC-1).

Área De Aplicación

El área de aplicación corresponde a los lotes 25 al 28, 30 al 38 y 40 de la manzana 053 del programa parcial de urbanización fraccionamiento Rancho Santo.

Medio Físico Natural

Topografía

La topografía del polígono de aplicación se encuentra totalmente intervenida al tratarse de reserva urbana disponible de manera inmediata; presenta una pendiente de norte a sur constante en promedio del 2 al 3%. Ver imagen 3 siguiente.

Vegetación

El predio cuenta con vegetación arbustiva, ya que el arbolado de importancia se encuentra alojado en las áreas de cesión colindantes con este.

Estrategia de Aprovechamiento Urbano

FACTIBILIDADES

Con el propósito de justificar, hacer posible y viable el incremento en lotes de acuerdo con el uso de suelo ahora posible, tenemos las siguientes factibilidades emitidas por las instancias correspondientes.

Agua potable y Drenaje Sanitario

La Comisión de (CIAPACOV) emitió mediante oficio No. 02-CI-DG-904/2023 que **si es factible** proporcionar los servicios solicitados pudiéndose entroncar para el agua potable y drenaje sanitario a la red existente de la calle San Palmar.

Electricidad

En lo que respecta al servicio eléctrico, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) emitió mediante oficio Núm. DPC-025/2022 que existe FACTIBILIDAD para proporcionar el servicio de energía eléctrica.

Con base en lo anterior, se plantea la modificación tanto a la zonificación como a la lotificación antes mencionada.

A continuación, se desglosan la zonificación y lotificación actual y propuesta.

ZONIFICACIÓN

En lo que respecta a la estrategia de Zonificación del Programa Parcial de Urbanización, actualmente el aprovechamiento es de uso Habitacional Unifamiliar de densidad media (H3-U) y con base a la modificación del PDUVDA publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 1 de abril de 2023 en donde la zona habitacional de densidad media se reduce, y se establece como zona Habitacional de densidad alta (H4) en este estudio proponemos un replanteamiento que es viable para lotes con uso de suelo Habitacional Unifamiliar de densidad alta (H4-U), lo anterior podemos observarlo de manera comparada en las siguientes tablas e imagen:

Tabla 1. Relación de lotes y superficies actual y propuesta

MZ-053 (Lotificación actual)			MZ-053 (Lotificación propuesta)		
lote	sup	uso	lote	sup	uso
25	144.00	H3-U	25	118.44	H4-U
26	144.00	H3-U	26	118.44	H4-U
27	144.00	H3-U	27	118.44	H4-U
28	144.00	H3-U	28	118.44	H4-U
30	144.00	H3-U	30	118.44	H4-U
31	144.00	H3-U	31	118.44	H4-U
32	144.00	H3-U	32	118.44	H4-U

33	144.00	H3-U	33	118.44	H4-U
34	144.00	H3-U	34	118.44	H4-U
35	144.00	H3-U	35	118.44	H4-U
36	144.00	H3-U	36	118.44	H4-U
37	144.00	H3-U	37	118.44	H4-U
38	144.00	H3-U	38	118.44	H4-U
40	144.00	H3-U	40	118.44	H4-U
			41	118.44	H4-U
			42	118.44	H4-U
			43	120.96	H4-U

Para la zona y uso propuesto reiteramos lo que se indica en los artículos 25, 51, 57, 122 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas son los siguientes:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojam. temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias

Las normas para el control de la intensidad de las edificaciones dentro de los predios con los usos descritos anteriormente se realizarán en estricto apego a lo señalado en el artículo 57 del Reglamento de Zonificación del Estado, tal como se describe a continuación:

Zona	Densidad máxima	Sup. Mínima en M ²	Frente mínimo en Mts.	Índice de edificación	C.O.S.	C.U.S.	Altura máxima	Cajones de estac.	RF	% área jardinada	RL	RP	Modo de edificación
H4-U	325 Hab./Has. O 65 viv./has.	90	6	90 m ² /viv.	0.8	1.6	COSY CUS	1	1.0 m	30	SPZ	3	Semi-cerrado o cerrado

Nomenclatura

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

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

LOTIFICACIÓN

Con base en las referencias antes citadas en la modificación al PDUVDA partiremos de la lotificación autorizada actual que implica 14 lotes con uso habitacional unifamiliar densidad media (H3-U) y que se transformarán tomando como base los lineamientos que se señalan en el Reglamento de Zonificación estatal; como resultado de lo anterior tenemos 17 lotes con uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), lo anterior se observa en la tabla anterior y de manera comparada en el plano ZL-1.

Es importante mencionar que la lotificación y las claves catastrales asociadas a esta se encuentran validadas por parte del catastro municipal, lo anterior consta mediante oficio No. DC-184/2023, ver anexos.

CÁLCULO ÁREA DE CESIÓN

En lo que se refiere a la cesión para destinos del presente estudio, tenemos que partir de lo actualmente autorizado para la zona habitacional unifamiliar de densidad media (H3-U) que comprende una **superficie vendible de 2,016 m²** y que según el Reglamento en su **artículo 139 inciso IV** indica lo siguiente: *la cesión al Ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible*; es decir que para la superficie antes indicada la cesión que en el Programa Parcial de Urbanización se otorgó fueron **403.20 m²**.

Como resultado de la modificación de la zona, según el artículo 139, fracción V tenemos que para la zona habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U), la superficie relativa a la cesión al Ayuntamiento se calculará razón de 17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda.

Con base en lo anterior, se calculó el área de cesión de la lotificación propuesta que tiene 17 lotes con uso habitacional unifamiliar densidad alta (H4-U) y resulta en una **superficie de 289.0 m²**, lo cual implica un **superávit de 114.20 m²**, lo anterior se observa en la siguiente tabla:

Tabla 2. Cálculo de área de cesión

Cálculo cesión			
uso	superficie	% reglamento	sup. a ceder
H3-U	2016.0	0.20	403.20
uso	superficie	m ² /vivienda	sup a ceder
H4-U	17.0	17.0	289.0
		Superávit	114.20

Es importante mencionar que en lo que se refiere al superávit de área de cesión, esta no se dispondrá en ninguna forma y permanecerá sin cambio en el actual desarrollo.

ESTRUCTURA URBANA

En lo que respecta a la Estructura urbana en el área de aplicación ésta no se altera ni se modifica.

ACCIONES URBANAS

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

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

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