



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 4

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 14 DE FEBRERO DE 2026

TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

13
30 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN HACIENDA EL TRAPICHE, UBICADO AL PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE SAN JOAQUÍN, MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. **Pág. 3**

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

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN HACIENDA EL TRAPICHE, UBICADO AL PONIENTE DE LA LOCALIDAD DE SAN JOAQUÍN, 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 de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.036/2026, de fecha 21 de enero de 2026, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 29 del mismo mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Hacienda El Trapiche**, ubicado al poniente de la Localidad de San Joaquín, municipio de Cuauhtémoc, Colima, promovido por Desarrollos de Colima S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Que con fecha 26 de diciembre de 2025, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Hacienda El Trapiche**, ubicado al poniente de la Localidad de San Joaquín, municipio de Cuauhtémoc, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo relativo a la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada en la fecha ya señalada, expedida el día de su fecha por la persona titular de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano 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 de la sentencia dictada en la controversia constitucional número 177/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización Hacienda El Trapiche**, ubicado al poniente de la Localidad de San Joaquín, municipio de Cuauhtémoc, Colima, de la cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Hacienda El Trapiche**, ubicado al poniente de la Localidad de San Joaquín, municipio de Cuauhtémoc, 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 el **Programa Parcial de Urbanización Hacienda El Trapiche**, ubicado al poniente de la Localidad de San Joaquín, municipio de Cuauhtémoc, Colima, aprobado por el Cabildo el día 26 de diciembre de 2025.

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 29 de enero de 2026.

Atentamente
“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN HACIENDA EL TRAPICHE

Versión Abreviada

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES LEGALES Y DE LA PROPIEDAD

El presente estudio tiene la finalidad de aportar los elementos necesarios que justifiquen la viabilidad para la realización de un desarrollo de tipo habitacional y comercial, esto con la finalidad de aprovechar la zona sin desarrollo entre el Trapiche, San Joaquín y Santa María Clara. En el predio identificado como predio rústico que se formó con la fusión de la fracción número 2, denominada EL GRANDE, una por porción de la fracción número 1, denominada EL CASCO, la fracción número 3 denominada LA GUASIMERA, y la fracción 4, denominada LA BECERRERA, todas en las que se dividió la fracción norte del predio rústico el PORVENIR o SAN JOAQUÍN CHICO, ubicadas en la municipalidad de Cuauhtémoc.

Mediante Escritura número **66,627** expedida en la ciudad de Colima, Colima, el 22 de diciembre de 2021, por el Lic. Mario de la Madrid Andrade, Titular de la Notaría Pública No. 9 de esta Demarcación, comparecieron por propio derecho para celebrar un **Contrato de Compraventa** por la parte vendedora el señor **CARLOS SALAZAR SILVA**, como la parte **VENDEDORA** y de la otra parte, como parte **COMPRADORA**, la SOCIEDAD DENOMINADA “**DESARROLLOS DE COLIMA**”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su **APODERADA GENERAL** la SEÑORA **MC. MARIA PAULINA SALAZAR HERNANDEZ**, con relación a una fracción del predio rústico que se formó con la fusión de la fracción número 2, denominada EL GRANDE, una por porción de la fracción número 1, denominada EL CASCO, la fracción número 3 denominada LA GUASIMERA, y la fracción 4, denominada LA BECERRERA, todas en las que se dividió la fracción norte del predio rústico el PORVENIR o SAN JOAQUÍN CHICO, ubicadas en la municipalidad de Cuauhtémoc, Estado de Colima, **identificado con clave catastral 05-01-94-030-603-002, fracción que tiene una superficie de 10-00-00.01 has, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con Folio Real 348989-1.**

El predio en cuestión se derivó de una **subdivisión expedida y autorizada**, en donde al predio objeto del presente se le asignó la clave catastral 05-01-94-030-603-000, sin embargo, se generó por parte de la Dirección de Catastro una **Rectificación de la clave** catastral del predio con superficie de 10.00.00 has. identificada como fusión de la fracción número 2, denominada EL GRANDE, una por porción de la fracción número 1, denominada EL CASCO, la fracción número 3 denominada LA GUASIMERA, y la fracción 4, denominada LA BECERRERA, todas en las que se dividió la fracción norte del predio rústico el PORVENIR o SAN JOAQUÍN CHICO, para quedar con la clave catastral **05-01-94-030-603-002.**

Mediante escritura pública número **72,786** de fecha 12 de septiembre del 2025 ante el Lic. Mario de la Madrid Andrade, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 9 de Colima, se hace constar la **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DE LA FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO** que se formó con la fusión de la fracción número 2 denominada El Grande, una porción de la fracción 1 denominada El Casco, la fracción número 3 denominada La Guasimera, y la fracción 4 denominada La Becerrera, todas de las que se dividió la fracción norte del predio rústico denominado el Porvenir o San Joaquín chico, respecto a la **PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO**, para quedar con una superficie de **102,679.531 m²**; a solicitud del Doctor **CARLOS SALAZAR SILVA**, en su carácter de Administrador Único y representante legal de la empresa denominada **DESARROLLOS DE COLIMA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con Folio Real 348989-1 de fecha 06 de octubre del 2025.**

Mediante Escritura número **13,538**, expedida en la Ciudad de Colima, Colima, de fecha 20 de octubre del 2003, por el Lic. Juan José Sevilla Solorzano, Titular de la Notaría Pública Número 2, comparecieron las C. LIC. MARIA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, la C. LIC. EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS PATRICIA SALAZAR SILVA Y LA C. MARIA PAULINA SALAZAR HERNÁNDEZ, para la **constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada DESARROLLOS COLIMA.**

Mediante escritura número **54,771** expedida en la Ciudad de Colima el 07 de septiembre del 2015, por el Lic. Mario De la Madrid De la Torre, titular de la Notaría Pública Número 9 se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de accionistas de la empresa denominada DESARROLLOS DE COLIMA S.A. DE C.V. en donde se designa como nuevo **ADMINISTRADOR ÚNICO** al **DOCTOR CARLOS SALAZAR SILVA**, otorgándosele poderes para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio.

Sin embargo, conforme al levantamiento topográfico, se identificó una diferencia en la superficie, quedando una superficie final de **10-26-79.531 has** dicho polígono fue Certificado por la Autoridad Catastral conforme al plano anexo.

BASES JURÍDICAS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 05 de febrero de 1917 y reformada por última vez el 17 de mayo del 2021. Los antecedentes más importantes que dan origen a las facultades municipales en la regulación del uso del suelo son las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, reformada por última vez el 01 de junio del 2021. Se fijan las normas para la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial.

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y DE LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, en el artículo 1, en su última reforma del 18 de enero del 2021, refiere la preservación y restauración del equilibrio ecológico, a la protección del ambiente en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

LEY AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE COLIMA. Publicada el día 15 de junio de 2002, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", tiene por objeto la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección del ambiente, así como propiciar el desarrollo sustentable, sentando las bases para su aplicación y observancia.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA. Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" los días 20, 27 de octubre, 3, 10, 17 y 24 de noviembre de 1917, su última reforma del día 27 de diciembre del 2017 en su artículo 1, reconoce, protege y garantiza a toda persona, el goce de sus derechos consignados en la Constitución General de la República y los establecidos en esta Constitución.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA. Derivado de que la SCJN a través de la resolución de la Controversia Constitucional 177/2023 de fecha 07 de marzo del 2024, promovida por el Municipio de Cuauhtémoc invalidó el Decreto 195 por el cual se había expedido la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, considerándose que el predio se deberá ajustar a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, no obstante, el dictamen de vocación se emitió con la LAHOTyDUEC, éste se apega a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en su momento.

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de diciembre del 2022, la cual, en el Cuarto Transitorio, establece que *los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose, observando las normas vigentes al momento de su inicio.* Es así que, en el caso del predio en cuestión, cuenta con el Dictamen de Vocación del Suelo Modalidad III con número de oficio DU-DICIII-002-IV-2024, el 29 de abril del 2024, el cual establece que se deberá elaborar el Programa Parcial de Urbanización de conformidad con los artículos 57, 58, 59 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA. Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 7 de mayo de 1994, teniendo una reforma publicada el 16 de noviembre de 2011, mediante decreto 385, y la última el 4 de septiembre del 2021, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo. Faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA. Establece los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales y mixtas, así como los respectivos lineamientos.

BASES DE PLANEACIÓN

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2030. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril del 2025. Presenta una visión integral para el desarrollo urbano, enfocada en la equidad, sostenibilidad y participación ciudadana.

PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020-2024. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio del 2020, este Programa Sectorial se deriva del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, y se presenta como una respuesta a la adopción de la agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (Agenda 2030) y los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS); asimismo, responde a los principios y compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana aprobada en la conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2021-2027. Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, el 25 de diciembre del 2021. El cual establece que Colima tiene el reto de dignificar las instituciones relacionadas con la infraestructura, la movilidad, el desarrollo territorial, la vivienda, el medio ambiente y los servicios urbanos básicos. Fortaleciendo el marco normativo en materia de ordenamiento del territorio y el medio ambiente.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027, RELATIVO AL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. Publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima, el 29 de enero del 2025. Dentro de la fracción III, apartado III.III Eje 3.- Cuauhtémoc Nuestro Hogar, en el Programa 6, se incluye el apartado de Cuauhtémoc con Desarrollo Ordenado, que engloba obra, servicios públicos, agua potable y drenaje, desarrollo urbano y medio ambiente. El cual tiene como objetivo, impulsar un modelo de ordenamiento y desarrollo urbano equilibrado que fomente el crecimiento sostenible del municipio, considerando sus capacidades naturales y socioeconómicas, logrando que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Promoviendo el acceso a espacios habitables conectados a equipamientos y servicios básicos, garantizando una mejor calidad de vida para los habitantes. Impulsando la vocación productiva del municipio a partir de la aptitud del territorio, promoviendo la diversificación de su economía.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA “VISIÓN 2030”. Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 07 de junio de 2007. El cual determina los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano en concordancia con aquellos que establece la Ley Estatal de Asentamientos Humanos.

PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 10 de mayo del 2025, el cual establece en su Cuarto Transitorio que con la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Colima, se derogan los siguientes instrumentos de planeación urbana, publicados en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”, así como también, cualquier otra disposición de carácter normativo que se contraponga al programa, entre ellos en la fracción VI, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Joaquín, Colima, publicado el 09 de abril de 2011.

Sin embargo en la citada publicación en el Segundo Transitorio se establece que es de observancia al artículo 14 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, relativo a la garantía de seguridad jurídica, los programas parciales de urbanización, previamente autorizados y publicados en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”, a la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Colima, serán válidos en todos sus términos. Esta disposición tiene como finalidad asegurar que los particulares que hayan adquirido derechos mediante autorizaciones municipales previas, no se vean afectados por la actualización del programa. El mismo criterio se seguirá para las modificaciones de usos y destinos de suelo en específico promovidos por organismos públicos y/o particulares.

Conforme a lo anterior la presente propuesta se deriva de una Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Joaquín respecto a la zonificación del predio, previamente autorizada y publicada el 19 de agosto del 2023 en El Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

Además en el séptimo transitorio se indica que en observancia al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a la garantía de seguridad jurídica, los programas parciales de urbanización, que se encuentren en proceso de autorización a la entrada en vigor del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Colima, tendrán un plazo de 12 (doce) meses para concluir su proceso, su autorización y su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”, para mantener válidas las autorizaciones dadas en todos sus términos; en el entendido que estos seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio.

Transcurrido el periodo de tiempo, y en caso de no haber publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", el proyecto específico deberá ajustar su propuesta de desarrollo a lo establecido en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Colima, y de conformidad con la ley de asentamientos humanos vigente en el Estado.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE SAN JOAQUÍN, MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA. Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 09 de abril del 2011, el cual establece las normas de control del aprovechamiento y utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan.

Mediante modificación al Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de San Joaquín respecto a la Zonificación del predio con clave catastral 05-01-94-030-603-002, ubicado en el Municipio de Cuauhtémoc, Colima, publicado en El Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 19 de agosto del 2023 y mediante Dictamen de Vocación del Suelo modalidad III, autorizado de conformidad con los artículos 22, fracción I, 127, 128, 133 y 134 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, a través de oficio No. **DU-DICIII-002-IV-2024 de fecha 29 de abril del 2024**, señala que al predio objeto del presente estudio como **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-5 y RU-CP-6)**, con una zonificación **Habitacional Densidad Alta (H4-13 y H4-18)**, Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB3-3 y MB3-10**) y **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD3-9 y MD3-14)** respecto a la Estructura Urbana el predio colinda al norte con la Arteria Colectora (**AC-1**) de 25.00 metros, al poniente por la Calle de Distribución (**CD-2**) como par vial con 12.50 m. a cada lado del EV y al centro es dividida por la Vialidad Principal (**VP-1**) con una sección de 28.20 m, conteniendo los Centros Vecinales **CV-17 y CV-14**.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE EL TRAPICHE. Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 08 de enero del 2005. Una fracción del predio se encuentra dentro de estos límites. Estableciendo una clasificación de áreas como área de **Protección Ecológica (AP-4)** y zonificado como **Espacio Verde (EV-5)**.

EV-5, EV-6 y EV-9: Zona de Espacios Verdes Abiertos (Parque Natural) que corresponde a las áreas AP-4, AP-5 y AP-8, localizadas al oriente de la localidad y corresponden a la zona federal del Arroyo Las Cañas en su área de influencia del centro de población.

Derivado de que la SCJN invalidó el decreto porque el que se autoriza citada Ley, se considera que el predio se deberá ajustar a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, apegándose a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en su momento.

OBJETIVOS

GENERALES

- Determinar la zonificación específica, precisando usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente Programa Parcial en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

ESPECÍFICOS

- Fungir como instrumento de planeación que regule el ordenamiento urbano de una superficie de **10-26-79.531 has.** destinada para un desarrollo habitacional y comercial.
- Dotar de **372 lotes urbanizados** incluyendo los de área de cesión, distribuidos de la siguiente manera **329** Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), **14** Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), **25** Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), **03** Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) y **01** Infraestructura (**IN**).
- Establecer la jerarquización vial acorde a la estructura indicada en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación establecida.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio objeto de la presente modificación se localiza en la zona al poniente de la localidad de San Joaquín, al oriente del Trapiche y al sur del Fraccionamiento Santa María Clara. En la zona centro del polígono de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Joaquín.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Conforme a la **PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO** en donde se hace constar la RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE mediante escritura pública número 72,786, se reconoce una superficie de **102,679.531 m²** con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 493.295 metros con el camino que va del trapiche a San Joaquín;

AL SUR: En 451.591 metros con propiedad de la misma sociedad Desarrollos de Colima, Sociedad Anónima de Capital Variable;

AL ESTE: En línea irregular formada por seis tramos que parte de sur al norte mide en su primer tramo de 74.83 metros, da vuelta la línea hacia el oeste en un segundo tramo que mide 36.102 metros, gira de nuevo la línea hacia el norte en un tercer tramo que mide 17.538 metros, gira ligeramente la línea noroeste en un cuarto tramo que mide 47.773 metros, continúa la línea en un quinto tramo de 9.987 metros, para terminar en un sexto y último tramo con rumbo Noreste en 84.78 metros, en todos estos tramos el inmueble colinda con propiedad del señor Antonio Ochoa E.

AL OESTE: En línea irregular formada por 11 tramos, que parte del norte al sur mide en su primer tramo en una línea con rumbo sureste de 12.65 metros, gira ligeramente la línea con el mismo rumbo sureste para medir en un segundo tramo 30.27 metros, gira la línea de nueva cuenta con la misma dirección sureste, en un tercer tramo que mide 30.002 metros, continúa la línea en un cuarto tramo con rumbo sureste 19.585 metros, en un quinto con rumbo sureste 4 mide 10.544 metros; continúa la línea en un sexto tramo que mide 30.306 metros para continuar la línea en un séptimo tramo que mide 49.019 metros, continúa en línea en un octavo tramo que mide 30.406 metros; continúa la línea en un noveno tramo que mide 29.813 metros, para continuar la línea en un décimo tramo que mide 11.548 metros, para continuar la línea en un último y onceavo tramo que mide 28.872 metros, lindando en todos sus tramos con el Arroyo Las Cañas.

MEDIO FÍSICO NATURAL

TOPOGRAFÍA Y VEGETACIÓN. El predio tiene una pendiente natural de norte a sur, siendo este último punto el más bajo. Teniendo una pendiente más pronunciada y tendiente hacia el Arroyo Las Cañas al poniente del predio. Presenta diversa vegetación entre los que encontramos algunas parotas y diversos árboles de talla mediana, como guamúchiles, de los cuales se establecerá su manejo en el Manifiesto de Impacto Ambiental, además de que se considerará en el proyecto la conservación del arbolado en las áreas verdes y los camellones.

Además, al nor-oriente del predio se localizan algunas construcciones, así como los restos de un bordo. Las construcciones corresponden a una casa y bodegas las cuales están en desuso y una vez que se inicie con el proceso de urbanización se eliminarán para ajustar el terreno a la lotificación aprobada.

CUERPOS DE AGUA. El predio colinda en su parte poniente con el Arroyo Las Cañas, por lo que se cuenta con la delimitación de la zona federal ante la Comisión Nacional del Agua, a través de la MGIA. MAYRA ALEJANDRA ZARAGOZA CUEVAS, Directora Local Colima, emitida mediante oficio No. **B00.908.04/01122** de fecha 10 de junio del 2025.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO: Que se cuenta con FACTIBILIDAD emitida mediante oficio No. **FACTIBILIDAD-F-02/2024** de fecha 23 de diciembre del 2024, mediante la cual el Licenciado Alberto Cobián Montero, Director General y Representante Legal de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuauhtémoc indican que es FACTIBLE otorgar los servicios de agua potable, drenaje sanitario y saneamiento, debido a la existencia de un Título de Concesión con número 08COL101756/16AMD14 emitido el día 12 de diciembre del 2014, para el aprovechamiento de 300,000.00 metros cúbicos anuales de agua. Así mismo mediante oficio No. **B00.908.01.01-01328** de fecha 10 de julio del 2025 la MGIA. MAYRA ALEJANDRA ZARAGOZA CUEVAS, Directora Local Colima de la Dirección Local Colima en la Subdirección de Administración del Agua de la CONAGUA, establece que es técnicamente factible dar trámite respecto a la fiabilidad de realizar el cambio de uso de agua de tipo agrícola a servicios generales de la concesión 08COL101756/16AMD14, siempre y cuando se cumplan en su totalidad con los requisitos establecidos en la normatividad

aplicable y se presente la documentación correspondiente de manera oportuna. Mediante número de solicitud 756341 se cuenta con la Solicitud de Modificación de título o permiso para el cambio de uso de agrícola a servicios del título de concesión 08COL101756/16AMDL14, la cual es autorizada mediante oficio número **B00.908.278-2025 de fecha 23 de septiembre del 2025.**

DRENAJE PLUVIAL: Al presentar el predio cercanía con un cuerpo de agua como lo es el Arroyo Las Cañas, se considerará la opción de conducir la infraestructura pluvial hacia el arroyo, de la misma manera se considerará utilizar la pendiente natural del terreno; sin embargo, no obstante, se considerará lo establecido por el Organismo Operador en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

ELECTRIFICACIÓN: El predio cuenta con la viabilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, de conformidad con el oficio No. **DPC-071/2025** de fecha **26 de mayo de 2025**, a través del cual el Ing. Edgar Rodríguez Vaca, Jefe del Departamento de Planeación-Construcción informa que existe **FACTIBILIDAD** para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido, mismo que se identifica como fracción Norte Rancho el Porvenir, San Joaquín en el Municipio de Cuauhtémoc, con una superficie de 10-00-00.01 has, y clave catastral 05-01-94-030-603-002, con Folio Real 348989-1.

LIBERTAD DE GRAVAMEN: El predio no reporta gravamen.

ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, HISTÓRICO, CULTURAL Y FISIONÓMICO INAH: De conformidad al oficio No. **401.2C.1-2025/285** de fecha 19 de mayo del 2025 emitido por el ANTROP. JULIO IGNACIO MARTÍNEZ DE LA ROSA, Director del Centro INAH Colima, se hace constar el visto bueno y/o factibilidad para realizar las obras que se pretenden realizar en el inmueble, por lo que previo a la realización de cualquier tipo de obra correspondiente o remoción de suelos y/o construcción alguna, se deberá informar por medio de oficio al Centro INAH. De igual manera se expide el oficio No. **401.2C.1-2025/274** de fecha 13 de mayo del 2025 mediante el cual el ANTROP. JULIO IGNACIO MARTÍNEZ DE LA ROSA, Director del Centro INAH Colima informa a la Directora de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Colima mediante el cual informan que la Hacienda se encuentra fuera del polígono de aplicación que corresponde a la propiedad del presente proyecto.

VIALIDADES Y ACCESIBILIDAD. Se cuenta con **factibilidad respecto a desarrollar un acceso carretero del Km. 01+160 de la Carretera Estatal 53-P “El Trapiche-San Joaquín”**, emitido por el Ing. Héctor Eduardo Yahuaca Sandoval, Director General de Caminos de la SEIDUM del Gobierno del Estado de Colima, mediante **oficio No. 05.443/2025** de fecha **31 de julio del 2025.**

Mediante modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Joaquín respecto a la Zonificación del predio con clave catastral 05-01-94-030-603-002, ubicado en el Municipio de Cuauhtémoc, Colima, publicado en El Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 19 de agosto del 2023 y mediante Dictamen de Vocación del Suelo modalidad III, autorizado de conformidad a los **artículos 22 y 128** a la Ley de Asentamientos Humanos y el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, a través de oficio No. **DU-DICIII-002-IV-2024 de fecha 29 de abril del 2024**, señala que al predio objeto del presente estudio como **Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-5 y RU-CP-6)**, con una zonificación **Habitacional Densidad Alta (H4-13 y H4-18)**, Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB3-3 y MB3-10**) y **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD3-9 y MD3-14)** respecto a la Estructura Urbana el predio colinda al norte con la Arteria Colectora (**AC-1**) de 25.00 metros, al poniente por la Calle de Distribución (**CD-2**) como par vial con 12.50 m. a cada lado del EV y al centro es dividida por la Vialidad Principal (**VP-1**) con una sección de 28.20 m, conteniendo los Centros Vecinales **CV-17 y CV-14**. Conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de el Trapiche Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 08 de enero del 2005. Una fracción del predio se encuentra dentro de estos límites. Estableciendo una clasificación de áreas como área de **Protección Ecológica (AP-4)** y zonificado como **Espacio Verde (EV-5)**.

ESTRATEGIA

El presente proyecto pretende que en el predio identificado con la clave catastral 05-01-94-030-603-002, zonificado conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Mixto de Barrio Intensidad Alta y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta.

Que el predio fue adquirido con la finalidad de crear un desarrollo de vivienda de alta densidad accesible y con servicios, utilizando la infraestructura existente la cual tiene la capacidad suficiente en la zona.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

El proyecto considera dotar de **372 lotes urbanizados** incluyendo los de área de cesión, distribuidos de la siguiente manera **329** Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), **14** Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), **25** Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), **03** Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) y **01** Infraestructura (**IN**). De conformidad con el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, los grupos y destinos permitidos son los siguientes:

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

| Zona | | Categoría | Grupos Permitidos |
|--------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| MB-3 | Mixto de barrio intensidad afta | 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 |
| MD-3 | Corredor urbano mixto intensidad alta | Predominante | Vivienda plurifamiliar vertical |
| | | Predominante | Vivienda plurifamiliar horizontal |
| | | Predominante | Vivienda unifamiliar |
| | | Compatible | Alojamiento temporal restringido |
| | | Compatible | Alojamiento temporal mixto |
| | | Compatible | Comercio y servicios básicos |
| | | Compatible | Com. y serv. especializados |
| | | Compatible | Centros de diversión |
| | | Compatible | Centros comerciales |
| | | Compatible | Com. y serv. de Impacto Mayor |
| | | Compatible | Oficinas de pequeña escala |
| | | Compatible | Oficinas en general |
| | | Compatible | Manufacturas domiciliarias |
| | | Compatible | Manufacturas menores |
| | | Compatible | Equipamiento urbano barrial |
| | | Compatible | Equipamiento urbano Genera' |
| Compatible | Espacios abiertos | | |
| Condicionado | Comercio temporal | | |

| Zona | | Categoría | Grupos Permitidos |
|------|---------------------------------|--------------|----------------------------------|
| EV | Espacios verdes abiertos | Predominante | Recreación en espacios abiertos |
| | | Compatible | Ninguno |
| IN | Equipamiento de infraestructura | Predominante | Instalaciones de infraestructura |
| | | Compatible | Ninguno |

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 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.

NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

De conformidad con el cuadro 5. del Reglamento de Zonificación las normas de intensidad de la edificación de los usos de suelo propuestos son los siguientes:

| ZONA | SUP. MÍN. | FRENTES MÍN. | ÍNDICE EDIF. | COS | CUS | CAJONES POR UNIDAD | RESTRICCIONES | | | | |
|------|-----------|--------------|--------------|------|------|--------------------|---------------|---|---|---------|----------|
| | | | | | | | F | L | P | % JARD. | M. EDIF. |
| H4-U | 90 | 6 | 90 | 0.8 | 1.6 | 1 | 1 | - | 3 | 30% | Varia |
| MB-3 | 120 | 10 | - | 0.8 | 2.4 | S/T | 5 | . | 3 | 20% | Varia |
| MD-3 | 120 | 10 | - | 0.8 | 2.4 | S/T | 5 | . | 3 | 20% | Varia |
| EV | S/N | - | - | 0.05 | 0.05 | S/T | - | - | - | - | Abierto |
| IN | VARIA | - | - | 0.7 | 2.1 | S/T | 5 | 5 | 5 | 20% | Abierto |

S/N = SEGÚN NORMA

S/T = SEGÚN TABLA

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.

CAJONES POR UNIDAD: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M². CONSTRUIDOS.

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

LOTIFICACIÓN

MEMORIA DESCRIPTIVA

En el Programa Parcial de Urbanización Hacienda el Trapiche se pretenden urbanizar un total de **372 lotes urbanizados** incluyendo los de área de cesión, distribuidos de la siguiente manera **329** Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (**H4-U**), **14** Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (**MD-3**), **25** Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**), **03** Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), con destino para jardín vecinal y **01** Infraestructura (**IN**).

| USO | No. LOTES | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------|------------------|
| H4-U | 329 | 38,198.00 |
| MD-3 | 14 | 2,832.00 |
| MB-3 | 25 | 6,365.21 |
| TOTAL VENDIBLE | 368 | 47,395.21 |
| EV | 3 | 7,949.26 |
| TOTAL CESIÓN | 3 | 7,949.26 |
| IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL LOTES | 372 | 55,639.06 |

| RESUMEN GENERAL DE ÁREAS | | |
|--------------------------|-------------------|----------------|
| ÁREA VENDIBLE | 47,395.21 | 46.16% |
| ÁREA DE CESIÓN | 7,949.26 | 7.74% |
| ÁREA INFRAESTRUCTURA | 294.59 | 0.29% |
| ÁREA VIALIDAD | 39,185.53 | 38.16% |
| ÁREA RÚSTICA | 7,854.94 | 7.65% |
| TOTAL | 102,679.53 | 100.00% |

Respecto al área rústica se considera que la ubicada en colindancia con el Arroyo Las Cañas se dejará en las condiciones que actualmente se encuentra debido a las condicionantes físicas de la topografía y la cercanía con el Arroyo, fungiendo como un área de amortiguamiento entre el mismo arroyo y la zona de vialidad y el área vendible. En cuanto a la franja de

área rústica al sur del predio esta se desarrollará una vez que se inicie con el proyecto del predio colindante propiedad del mismo promotor, lo anterior para cumplir con las características de medidas y superficies establecidas en la legislación aplicable para los predios de la zona.

CÁLCULO ÁREA DE CESIÓN

Respecto al área de cesión para destinos, de conformidad con el artículo 139 fracción V del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima las **zonas habitacional unifamiliar densidad alta**, tipo **H4-U**, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de **17.00 metros cuadrados por unidad de vivienda**; destinándose en las mismas proporciones que el resto de los usos habitacionales. Y en el mismo artículo fracción VI, en las zonas de **uso mixto**, tipos **Mx**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **veinte por ciento de la superficie vendible** de esta zona a desarrollar.

| ZONA | SUPERFICIE | No. LOTES | REQUERIMIENTO | A CEDER |
|--------------|------------|-----------|---------------|-----------------|
| H4-U | 38,198.00 | 329 | 17 m2/VIV | 5,593.00 |
| MD-3 | 2,832.00 | 14 | 20% | 566.40 |
| MB-3 | 6,365.21 | 25 | 20% | 1,273.04 |
| TOTAL | | | | 7,432.44 |

| CESIÓN CÁLCULO | CESIÓN PROYECTO | SUPERÁVIT |
|----------------|-----------------|-----------|
| 7,432.44 | 7,949.26 | 516.82 |

Las áreas de cesión establecidas en el presente desarrollo corresponden a espacios verdes y un jardín vecinal. No obstante, el análisis del equipamiento urbano existente en la zona indica que el equipamiento institucional más cercano es una escuela primaria ubicada en la localidad de El Trapiche.

La propuesta de espacios verdes tiene como objetivo principal la preservación de la vegetación relevante existente en el predio. En este sentido, el jardín vecinal cuenta con una superficie adecuada que permite el desarrollo óptimo de las actividades para las cuales está destinado.

Por lo tanto, la cesión dentro del presente desarrollo queda de la siguiente manera:

| MANZANA | LOTE | DESTINO | SUPERFICIE m ² |
|---------|------|----------------|---------------------------|
| 02 | 01 | JARDÍN VECINAL | 5,332.50 |
| 06 | 01 | ESPACIO VERDE | 649.76 |
| 10 | 01 | ESPACIO VERDE | 1,967.00 |

El **artículo 267** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en la reforma publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” establece que, los bienes inmuebles que comprenden las áreas de cesión para destinos son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se encuentren destinadas. Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desafectarse y cambiarse de ese destino.

CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA

Pavimentos. Previamente a la pavimentación deberá hacerse un mejoramiento de terracerías realizando los cortes y terraplenes de acuerdo con el proyecto ejecutivo, en el caso de terraplenes estos se harán en capas no mayores de 20 cm. compactadas al 100% próctor, la pavimentación se realizará en vialidades principales a base de concreto hidráulico y en vialidades secundarias a base de concreto permeable, se construirán en las esquinas cruceros a base de concreto hidráulico, teniendo además rampas para discapacitados.

Aceras. El ancho y diseño de las aceras se ajustará a las secciones viales especificadas en el proyecto ejecutivo, realizadas a base de concreto simple $f'c=200$ kg/cm² en losas rectangulares terminado escobillado y aristas terminadas con volteador, las cuales consideran la existencia de rampas peatonales en las esquinas, que junto con el pavimento de concreto asfáltico de la vialidad, permitirán una mejor accesibilidad peatonal a la zona.

Guarniciones. Serán construidos de concreto hidráulico de tipo pecho de paloma de 60 cms., con una resistencia de 210 kg/cm² para las calles locales de tránsito local de baja velocidad y flujo reducido. Sin embargo, para las vialidades principales el machuelo será de tipo recto con sección trapezoidal, de concreto hidráulico con una resistencia de 210 kg/cm².

Rampas para discapacitados. En todas las esquinas del desarrollo se dotará de rampas para discapacitados, estas se diseñaron con una pendiente del 6% y serán de concreto antiderrapante.

Señalamiento vial. Se dotará de placas con nomenclatura de calles, con señalamiento de sentidos vehiculares siguiendo la normatividad del manual de dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras de la SCT.

Arbolado y vegetación. Tratando siempre de armonizar con el paisaje local, se colocará y conservará el correspondiente arbolado y vegetación de conformidad con las recomendaciones de las autoridades competentes en materia de medio ambiente.

Desalajo de aguas pluviales. Para el desalajo de las aguas pluviales, se canalizará a través de las pendientes de las calles o se conducirá al Arroyo Las Cañas, esto conforme a lo que en su momento autorice el Organismo Operador.

Red de agua potable. El abastecimiento será suministrado a través el pozo profundo autorizado mediante el título de concesión No. 08COL101756/16AMD14, por lo que el promotor deberá realizar las acciones necesarias para la habilitación de este, debiendo prever en su proyecto ejecutivo de urbanización la construcción de una línea conducción.

En las líneas de distribución la excavación se hará por medios mecánicos, la profundidad de las cepas será tal que queden de 0.70 a 0.95 mts., de colchón libre sobre el lomo del tubo, el ancho de las cepas mínimo será de 0.45 mts., mayor que el diámetro exterior del tubo.

La tubería por utilizar será de PVC RD-26 con los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto, las piezas especiales serán de PVC y de fierro fundido, las válvulas con espigas de bronce. El junteo y las deflexiones máximas se harán según se indique en los manuales de instalación del fabricante.

Se construirán atraques de concreto en cualquier cambio de dirección, en las tees, codos y puntos muertos el tamaño de los atraques dependerá del diseño que se marque en los planos del proyecto. Las tomas domiciliarias constarán de abrazaderas de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción de bronce de alta densidad, llave de banqueta de 1/2" y medidor.

El relleno se hará con material producto de la excavación, protegiendo el tubo con material suave tanto en la plantilla como sobre el lomo del tubo; el relleno se hará con capas no mayores de 20 cm de espesor con humedad óptima proporcionada por medios manuales a fin de lograr una buena compactación.

La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, será de 2.50 metros; toda la tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros y los rellenos de las cepas serán al 90% próctor, adecuado a la necesidad de la vialidad bajo la que se pase.

Red de drenaje sanitario. La descarga de drenaje sanitario deberá entroncarse a la red que conduce a la planta de tratamiento de aguas residuales ubicada al oriente del predio a urbanizar a través de una tubería de 8" y entroncarse para disponer de una descarga de 6". La excavación se hará con medios mecánicos en la red general y manual en las descargas, respetando normas y pendientes indicadas en el proyecto, el cual deberá ser aprobado previamente por el organismo operador de agua potable y alcantarillado.

Para la totalidad del fraccionamiento, superficie referida a la establecida **fuera del área de aplicación actual**, el urbanizador deberá obtener los permisos y/o autorizaciones ante la Comisión Nacional del Agua para la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales conforme a los requerimientos de calidad para el agua residual tratada de conformidad con la NOM-001-SEMARNAT-003-SEMARNAT-1997 o las condiciones particulares de la descarga. **Por lo que la planta existente tiene la suficiencia necesaria para dar servicio a la superficie del predio que en este proyecto se desarrolla.**

Electrificación. Se construirá siempre en observancia a lo establecido en las normas de la Comisión Federal de Electricidad, se plantea un sistema en forma subterránea.

Red de alumbrado público. El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico de 7.00 m. de longitud y se utilizarán luminarias de tecnología LED, para lo cual se presentará proyecto para la aprobación de la Dirección de servicios públicos municipales.

Red de telefonía. La red de telefonía será de manera subterránea, con sistema de canalización oculto y acometidas domiciliarias, y se realizará conforme a las normas y especificaciones correspondientes, de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo. Las especificaciones técnicas, así como la ubicación de cada uno de los elementos que componen la red se especificarán a detalle en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

VP-1. Vía Principal. Vía Principal que corre norte-sur, su derecho de vía deberá de ser de 28.20 metros y en apego al artículo 213 del reglamento de zonificación deberá de contemplar en su diseño un camellón central de 3.20 metros dos cuerpos de arroyos de circulación de 9.50 metros y aceras a ambos lados de 3.00 metros. El pavimento deberá ser de concreto asfáltico.

AC-1. Arteria Colectora. Conforme al Dictamen de Vocación del Suelo modalidad III, con número de oficio DU-DICIII-002-IV-2024 la arteria colectora AC-1 tiene las siguientes características, corre oriente-poniente, corresponde a lo que actualmente es la carretera que comunica a la población de El Trapiche con San Joaquín, su derecho de vía deberá de ser de 25.00 metros y en apego al artículo 214 del reglamento de zonificación deberá de contemplar en su diseño un cuerpo central con 4 carriles de circulación de 3.50 metros cada uno, dos para cada sentido vial, estacionamiento en vía pública de 2.50 metros y aceras a ambos lados de 3.00 metros. El pavimento deberá ser de concreto asfáltico. Sin embargo, conforme a los requerimientos establecidos por la Dirección de Caminos de la SEIDUM -dependencia encargada y facultada en todo lo relativo a dicha vialidad-, y de acuerdo con el oficio de autorización de acceso carretero número 05.443/2025, de fecha 31 de julio de 2025, así como al derecho de vía previamente autorizado para el Fraccionamiento Santa María Clara, ubicado al norte del polígono de aplicación, el derecho de vía es de 20.00 metros, sin embargo se complementa dando una sección total de 38.20 incluyendo los carriles laterales. La lateral sur, que cuenta con una sección total de 8.00 metros, con una acera de 2.00 metros, un carril de circulación de 3.50 metros y un carril de estacionamiento de 2.50 metros. Contemplando en el cruce con la Vía Principal (VP-1) un nodo, estableciéndose un cruce a nivel, el cual se ajustará a lo autorizado por la Dirección de Caminos de Gobierno del Estado.

CD-2. Calle de Distribución. Calle de Distribución paralela al arroyo Las Cañas generando un par vial, el derecho de vía deberá de ser de 12.00m libre de la zona federal, se genera un par vial con la CD-2 propuesta por el PDU de "El Trapiche", ajustándose a lo que dice el artículo 215. Su diseño deberá de contener para el cuerpo del presente PDU acera de 2.30 metros, un carril de circulación de 3.50 metros y un carril de estacionamiento de 2.50 metros, en la acera más cercana a la zona federal deberá de contener un área jardinada colindante con el arroyo vehicular de 0.60 metros, una ciclovía de 1.40 metros, un área jardinada colindante con banqueta de 0.50 metros y una acera de 1.20 metros. El pavimento será de empedrado.

CL. Calle Local. El diseño de esta vialidad tiene una sección total de 15.00 metros, con dos carriles de circulación de 3.00 metros, y dos carriles de estacionamiento de 2.70 m. a ambos lados con aceras de 1.80 metros, con banqueta de 1.20 metros y 0.60 metros de área jardinada.

El diseño y sección de esta vialidad se estableció conforme a lo existente, con la finalidad de dar continuidad al ancho previamente establecido.

El pavimento de esta vialidad será de concreto hidráulico y concreto permeable en las áreas de estacionamiento.

CL-B. Calle Local. El diseño de esta vialidad tiene una sección total de 12.00 metros, con dos carriles de circulación de 3.00 metros, y un carril de estacionamiento de 2.40 metros a ambos lados con aceras de 1.80 metros, con banqueta de 1.20 metros y 0.60 metros de área jardinada.

El diseño y sección de esta vialidad se estableció conforme a lo existente, con la finalidad de dar continuidad al ancho previamente establecido.

El pavimento de esta vialidad será de concreto hidráulico y concreto permeable en las áreas de estacionamiento.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del **PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN HACIENDA EL TRAPICHE**, son responsabilidad del promotor las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el **artículo 293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se determinen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice.

De igual manera y para dar cumplimiento al **artículo 146 fracción I y 182** del Reglamento de Zonificación, las áreas de cesión para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a costo total del urbanizador y a satisfacción de las autoridades municipales.

Como lo establece el **artículo 295** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los urbanizadores aportarán mediante convenio, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su adecuado

funcionamiento; conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

Con el fin de garantizar la adecuada conectividad y el acceso seguro al predio objeto de desarrollo, el promotor se compromete a realizar de manera coordinada con las autoridades correspondientes y cuando así sea necesario, las adecuaciones viales necesarias que permitan integrar el nuevo desarrollo a la infraestructura urbana existente.

Dichas adecuaciones viales comprenderán, entre otras, la ampliación de carriles, construcción de banquetas, guarniciones, señalización horizontal y vertical, cruces peatonales, iluminación pública, obras de drenaje pluvial, así como la pavimentación de las vialidades de acceso al predio, conforme a lo establecido en el proyecto autorizado por la autoridad competente y de acuerdo con la normatividad técnica vigente.

Asimismo, el promotor se compromete a coordinar con las Dependencias correspondientes para asegurar que dichas intervenciones cumplan con los lineamientos de diseño y seguridad vial, mitigando cualquier impacto que la nueva carga vehicular pudiera generar en la zona. Incorporando si así se requiere acciones de pacificación de tránsito, como dispositivos de velocidad, adecuación de banqueta, cruces seguros y un diseño vial incluyente, conforme el Proyecto Ejecutivo se establezca.

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

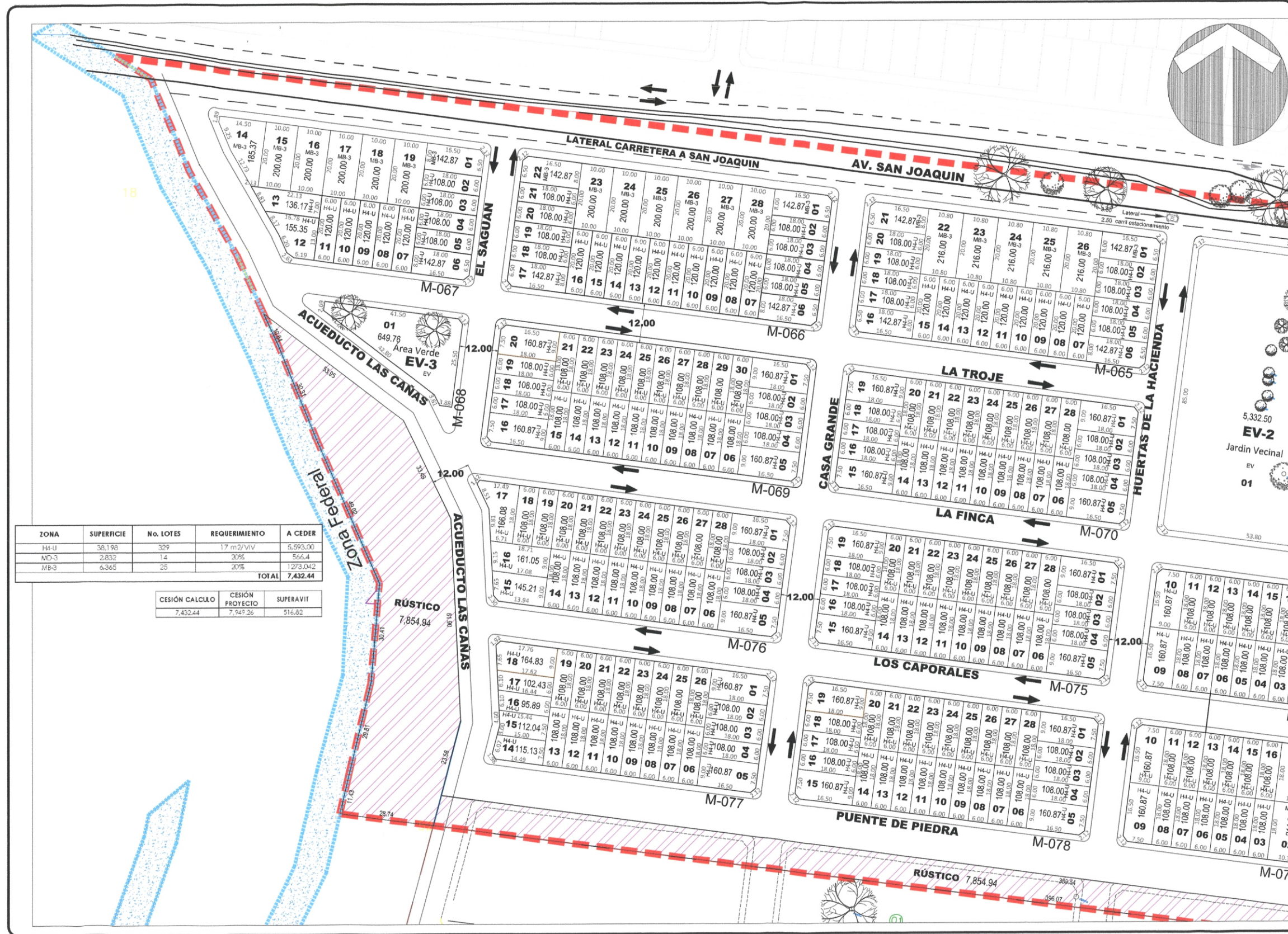
Se deberá de dar cumplimiento a lo establecido en los **artículos 306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, respecto a la presentación de las garantías correspondientes.

De igual manera, el promotor queda sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el **título VIII y artículo 309** de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Colima, y una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el promotor o urbanizador podrá ejecutar los trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

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.
-

SIN TEXTO



| ZONA | SUPERFICIE | No. LOTES | REQUERIMIENTO | A CEDER |
|--------------|------------|-----------|------------------------|-----------------|
| H4-U | 38,198 | 329 | 17 m ² /VIV | 5,593.00 |
| MD-3 | 2,832 | 14 | 20% | 566.4 |
| MB-3 | 6,365 | 25 | 20% | 1,273.042 |
| TOTAL | | | | 7,432.44 |

| CESIÓN CÁLCULO | CESIÓN PROYECTO | SUPERAVIT |
|----------------|-----------------|-----------|
| 7,432.44 | 7,949.26 | 516.82 |

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "HACIENDA EL TRAPICHE"



SIMBOLOGÍA:

- 6.00 FRENTE DE LOTE
- 01 NUMERO DE LOTE
- 18.00 LARGO DE LOTE
- 108.00 DELIMITACION DE LOTE
- 6.00 FONDO DE LOTE

LOTE TIPO H4-U

USO Y/O DESTINO: H4-U

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

| ÁREA | Superficie | Porcentaje |
|----------------------|-------------------|----------------|
| ÁREA VENDIBLE | 47,395.21 | 46.16% |
| ÁREA DE CESIÓN | 7,949.26 | 7.74% |
| ÁREA INFRAESTRUCTURA | 294.59 | 0.29% |
| ÁREA VIAJAD | 39,185.53 | 38.16% |
| ÁREA RÚSTICA | 7,854.94 | 7.65% |
| TOTAL | 102,679.53 | 100.00% |

| USO | No. LOTES | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------|------------------|
| H4-U | 329 | 38,198.00 |
| MD-3 | 14 | 2,832.00 |
| MB-3 | 25 | 6,365.21 |
| TOTAL VENDIBLE | 368 | 47,395.21 |
| EV | 3 | 7,949.26 |
| TOTAL CESIÓN | 3 | 7,949.26 |
| IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL LOTES | 372 | 65,639.06 |

PERITO URBANO:
M.N.U. ABOG. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR
PU-22-2022

PROMOTOR:
DESARROLLOS DE COLIMA SA DE CV
C. DR. CARLOS SALAZAR SILVA
ADMINISTRADOR ÚNICO

NO. LÁMINA:
1a

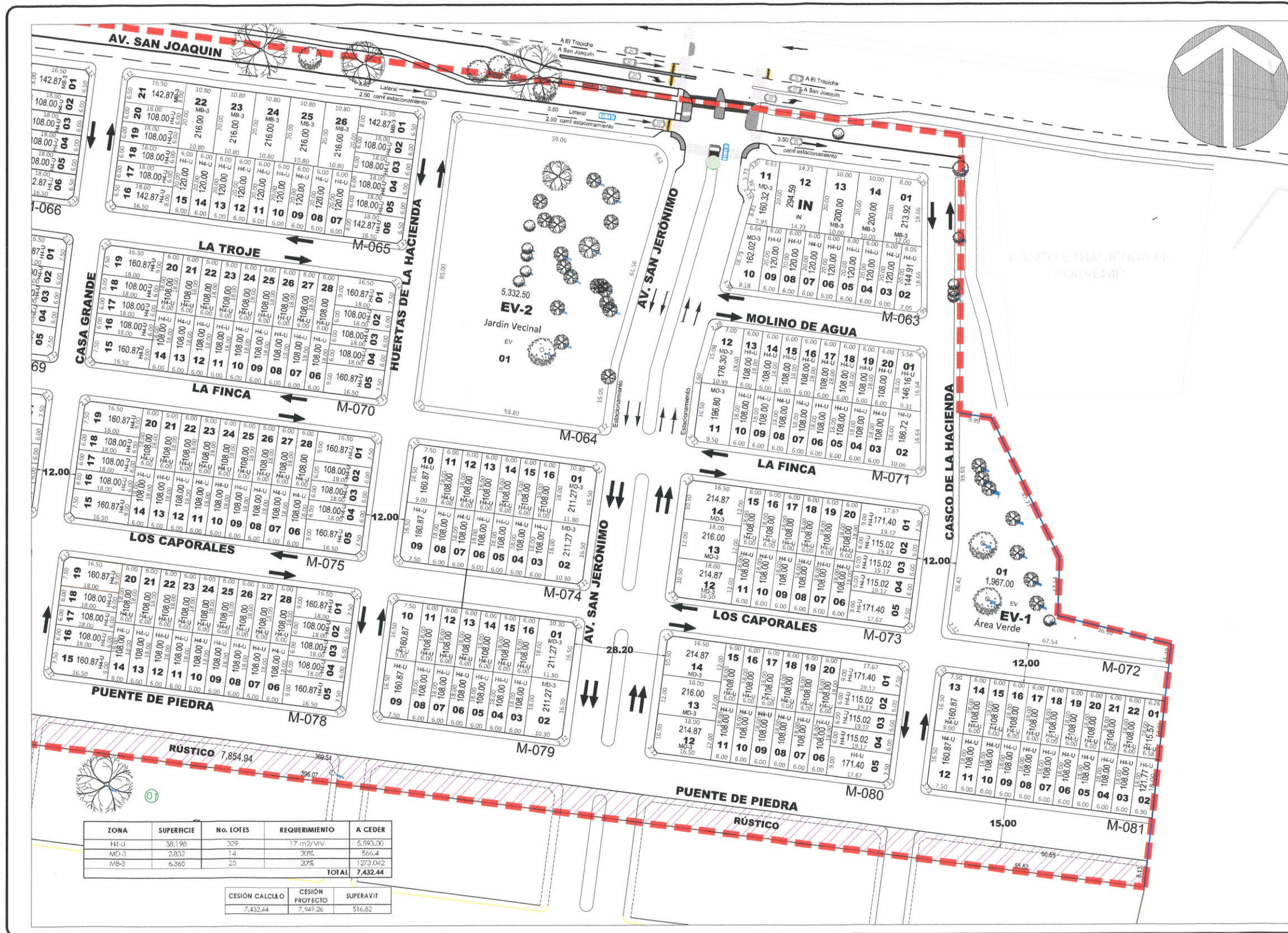
CLAVE CATASTRAL:
05-01-94-030-603-002

CONTENIDO:
LOTIFICACION

LUGAR Y FECHA:
CUAUHTEMOC, COL., SEPT. 2022

ESCALA:
1:2500

SECRETARÍA



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "HACIENDA EL TRAPICHE"



SIMBOLOGÍA:

- FRENTE DE LOTE: 6.00
- USO Y/O DESTINO: 01 H4-U
- LARGO DE LOTE: 18.00
- DELIMITACIÓN DE LOTE: 108.00
- FONDO DE LOTE: 6.00
- NUMERO DE LOTE: 01

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

| | | |
|----------------------|-------------------|----------------|
| ÁREA VENDIBLE | 47,395.21 | 46.16% |
| ÁREA DE CESIÓN | 7,949.26 | 7.74% |
| ÁREA INFRAESTRUCTURA | 294.59 | 0.29% |
| ÁREA VALDIDA | 39,185.53 | 38.16% |
| ÁREA RÚSTICA | 7,854.94 | 7.65% |
| TOTAL | 102,679.53 | 100.00% |

| USO | No. LOTES | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------|-------------------|
| H4-U | 329 | 38,198.00 |
| MD-3 | 14 | 2,832.00 |
| MB-3 | 25 | 6,365.00 |
| TOTAL VENDIBLE | 368 | 47,395.21 |
| EV | 3 | 7,949.26 |
| TOTAL CESIÓN | 3 | 7,949.26 |
| IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL IN | 1 | 294.59 |
| TOTAL LOTES | 372 | 102,679.53 |

PERITO URBANO: **SECRETARÍA**
M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASENOR
PU-22/2022

PROMOTOR: **DESARROLLOS DE COLIMA SA DE CV**
C. DR. CARLOS SALAZAR SILVA
ADMINISTRADOR ÚNICO

NO. LÁMINA: **1b**

CLAVE CATASTRAL: **05-01-94-030-603-002**

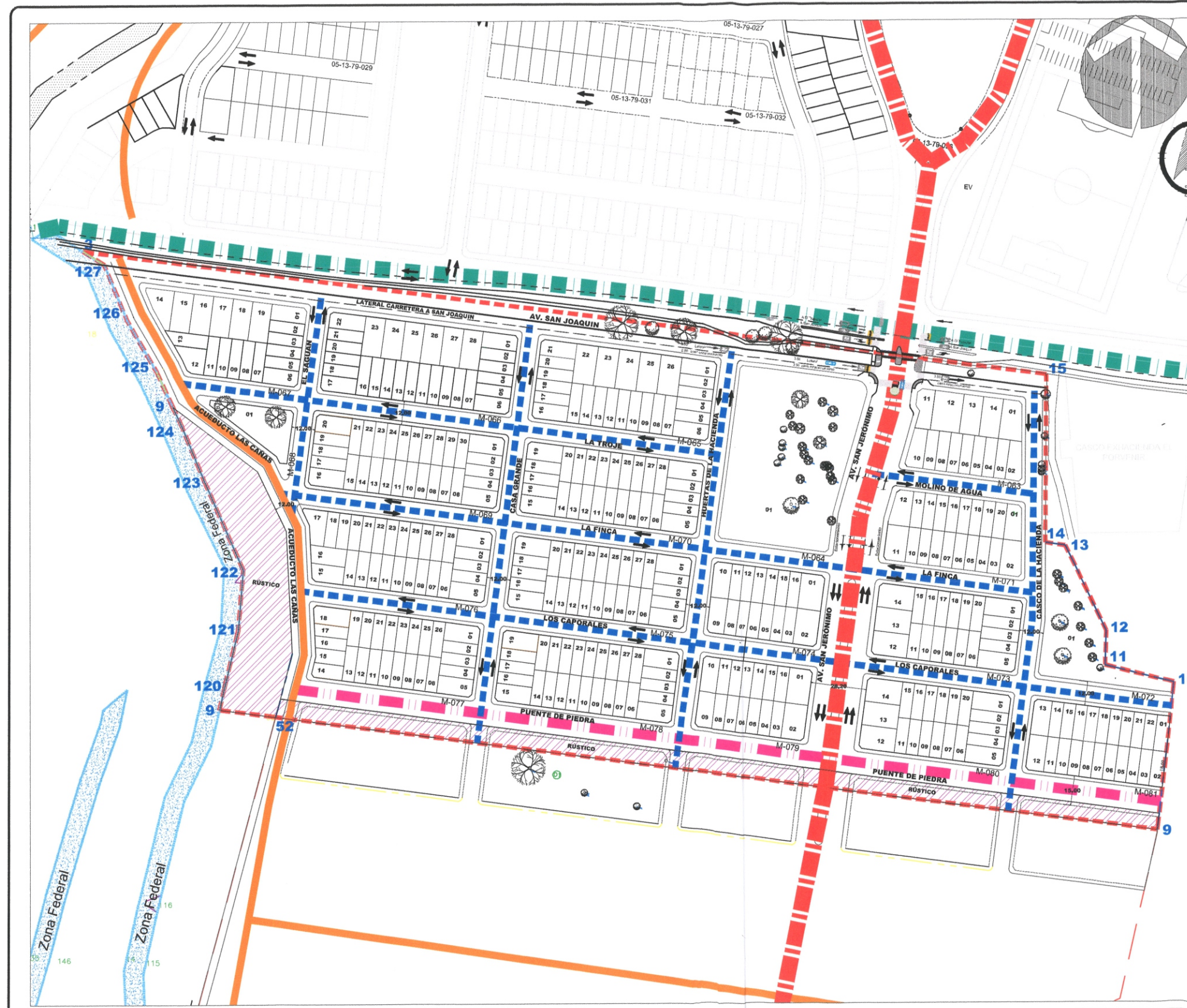
CONTENIDO: **LOTIFICACIÓN**

LUGAR Y FECHA: **CUAUHTÉMOC, COL., SEPT. 2025**

ESCALA: **1:2500**

| ZONA | SUPERFICIE | No. LOTES | REQUERIMIENTO | A CEDER |
|--------------|------------|-----------|------------------------|-----------------|
| H4-U | 38,198 | 329 | 17 m ² /VIV | 6,593.00 |
| MD-3 | 2,832 | 14 | 20% | 566.4 |
| MB-3 | 6,365 | 25 | 20% | 1,273.042 |
| TOTAL | | | | 7,432.44 |

| CESIÓN CALCULO | CESIÓN PROYECTO | SUPERAVIT |
|----------------|-----------------|-----------|
| 7,432.44 | 7,949.26 | 516.82 |



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
"HACIENDA EL TRAPICHE"



SIMBOLOGIA:

- ▬▬▬▬▬ VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1)
- ▬▬▬▬▬ ARTERIA COLECTORA (AC-1)
- ▬▬▬▬▬ CALLE DE DISTRIBUCIÓN (CD-2)
- ▬▬▬▬▬ CALLE LOCAL (CL)
- ▬▬▬▬▬ CALLE LOCAL (CL-B)

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

PERITO URBANO:
 M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR
 PU-22-2022

PROMOTOR:
 DESARROLLOS DE COLIMA SA DE CV
 C. DR. CARLOS SALAZAR SILVA
 ADMINISTRADOR ÚNICO

NO. LAMINA:
2

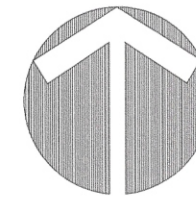
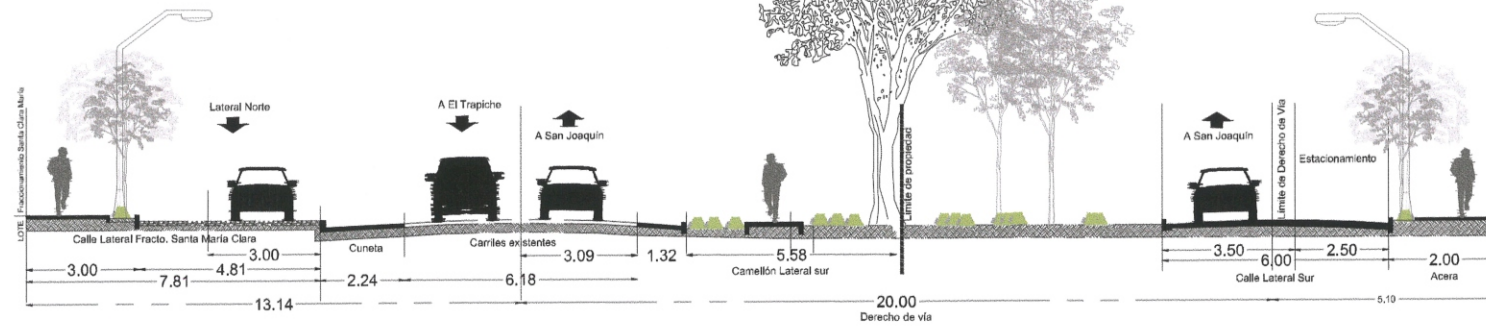
CLAVE CATASTRAL:
 05-01-94-030-603-002

CONTENIDO:
ESTRUCTURA URB.

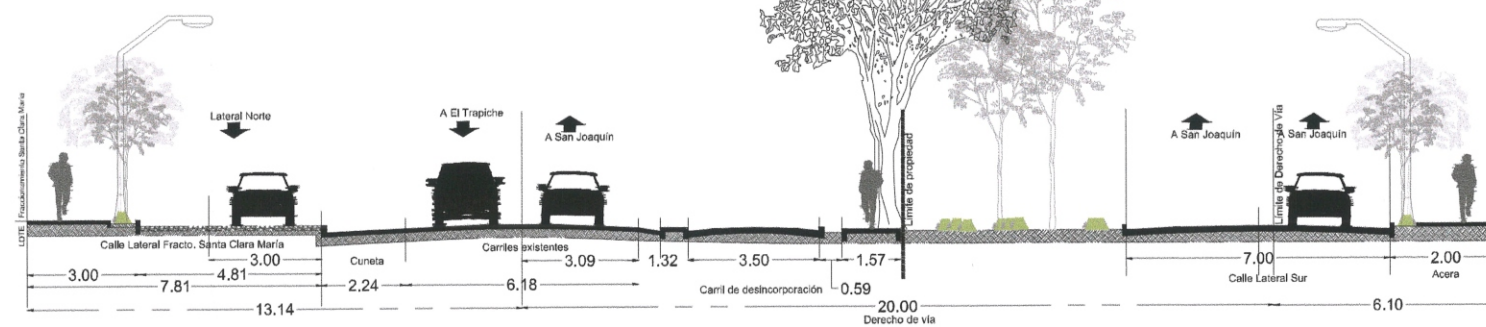
LUGAR Y FECHA: CUAUHTÉMOC, COL. SEPT. 2025
ESCALA: 1:2500



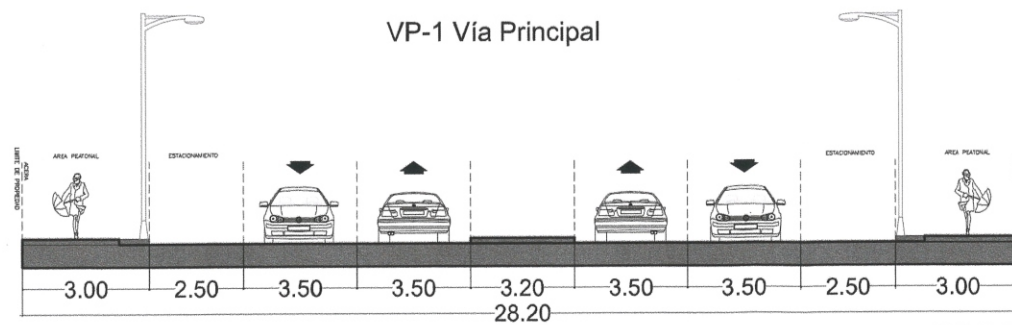
AC-1 Arteria Colectora Sección en intersección



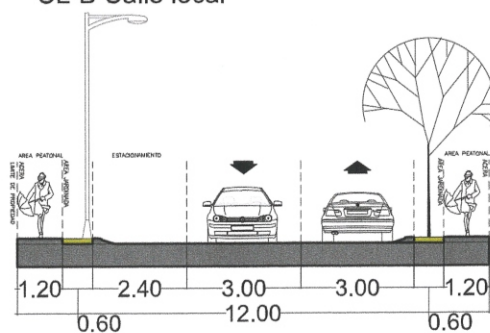
Sección con carril de desincorporación



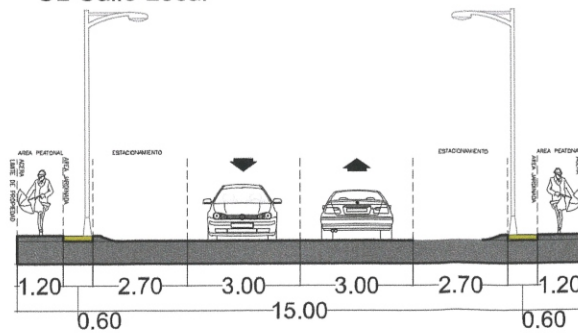
VP-1 Vía Principal



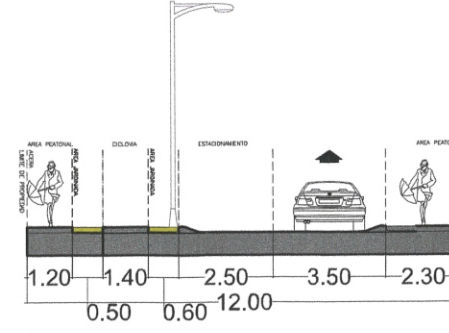
CL-B Calle local



CL Calle Local



CD-2 Calle de Distribución



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"HACIENDA EL TRAPICHE"



SIMBOLOGÍA:

- VIALIDAD PRINCIPAL (VP-1)
- ARTERIA COLECTORA (AC-1)
- CALLE DE DISTRIBUCIÓN (CD-2)
- CALLE LOCAL (CL)
- CALLE LOCAL (CL-B)



PERITO URBANO:

M.N.U. ARQ. VANESSA HOYOS VILLASEÑOR
PU-22-2022

PROMOTOR:

DESARROLLOS DE COLIMA SA DE CV
C. DR. CARLOS SALAZAR SILVA
ADMINISTRADOR ÚNICO

Nº. LÁMINA:

2a

CLAVE CATASTRAL

05-01-94-030-603-002

CONTENIDO:

ESTRUCTURA URB.

LUGAR Y FECHA:

CUAUHTÉMOC, COL., SEPT. 2025

ESCALA:

1:2500

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

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

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

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

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

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

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

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