



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

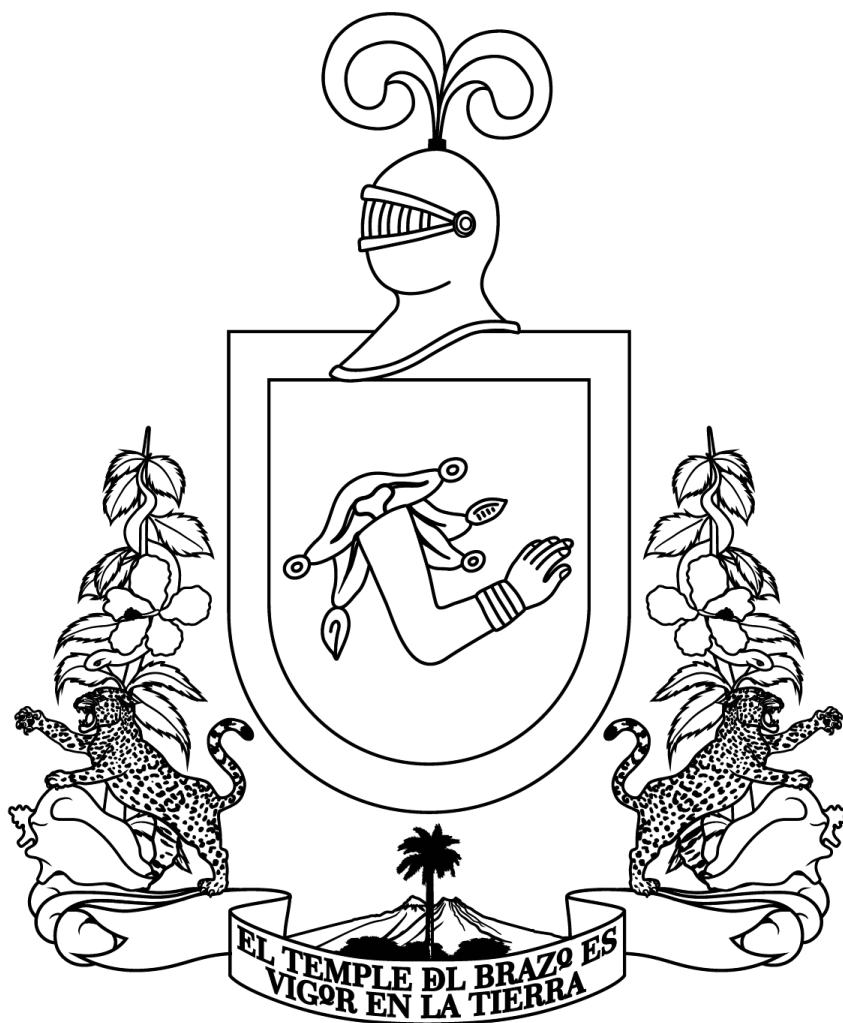
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

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, 16 DE NOVIEMBRE DE 2024
TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

103
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ANDARAH, UBICADO AL SUR DE LA LOCALIDAD DE ALCARACES, EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ANDARAH, UBICADO AL SUR DE LA LOCALIDAD DE ALCARACES, EN EL MUNICIPIO DE CUAUHTÉMOC, COLIMA.

INDIRA VIZCAÍÑO 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 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 02.349/2024, de fecha 21 de octubre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 22 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 la "**Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Andarah**", ubicado al sur de la localidad de Alcaraces, en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, promovido por la C. Ma. Guadalupe Quintero Medina.

SEGUNDO.- Que, con fecha 15 de octubre de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, aprobó la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Andarah**", ubicado al sur de la localidad de Alcaraces, en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima; 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 dictaminó la congruencia de la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Andarah**", ubicado al sur de la localidad de Alcaraces, en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de 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 la **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Andarah**", ubicado al sur de la localidad de Alcaraces, en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo 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 **Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial Andarah**", ubicado al sur de la localidad de Alcaraces, en el municipio de Cuauhtémoc, del Estado de Colima, aprobado en la sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de octubre de 2024, según consta de la certificación expedida por la Secretaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Cuauhtémoc, Colima.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 24 de octubre de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

PRIMERO: Que mediante **Escritura Pública Número 39,667** en la Ciudad de Colima, Estado de Colima, el 13 de diciembre de 2021, ante el LICENCIADO RAFAEL VERDUZCO ZEPEDA, titular de la Notaría Pública Número 13, hace constar el contrato de donación a Título Gratuito, que celebran los CC. RICARDO GONZÁLEZ QUINTERO Y FELIPE GONZÁLEZ QUINTERO, de su libre y espontánea voluntad, DONAN A TÍTULO GRATUITO, a su señora madre la C. MA. GUADALUPE QUINTERO MEDINA, el siguiente bien inmueble.

El 66.6666% de las acciones de propiedad y/o parte alícuota que les pertenece de la parcela número 104 Z-4 P1/2, que perteneció al Ejido de Alcaraces, con una superficie de 9-11-55.00 has, con las siguientes medidas y colindancias:

Identificado con la clave catastral **05-03-90-000-104-000**. La presente donación consolida para la C. MA. GUADALUPE QUINTERO MEDINA el 100% el inmueble referido.

ESTUDIOS URBANOS PREVIOS.

PRIMERO: Que en fecha 16 de diciembre del año 2017, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Alcaraces, en lo concerniente a la clasificación de áreas, que cambia de RU-MP-4 a RU-CP-5, para una superficie de 5-00-00 has, ubicados dentro de Parcela 104 Z-4 P1/2, del Ejido Alcaraces.

SEGUNDO: Que en fecha 12 de enero del año 2019, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Residencial ANDARAH, el cual se encuentra zonificado con usos Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (**H2-U**), Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (**MD-1**), Espacios Verdes y Abiertos (**EV**), Equipamiento Institucional (**EI**) e Infraestructura (**IN**), con el siguiente número de lotes y resumen de áreas:

TERCERO: Que en fecha 03 de septiembre del año 2022, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Alcaraces, específicamente a la zonificación de H2-7 a H3-7 a una superficie de **36,972.61m²**.

La C. **MA. GUADALUPE QUINTERO MEDINA** en su calidad de promotora y propietaria del predio descrito en los párrafos anteriores, quien se acredita plenamente, pretende llevar a cabo las gestiones para obtener las autorizaciones que le permitan modificar el Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Residencial ANDARAH, y en éste se integren densidades mixtas (densidad media y baja).

MOTIVOS QUE GENERAN LA MODIFICACIÓN

El principal motivo que genera la presente modificación es la adecuación del proyecto autorizado a un nuevo proyecto que se apegue a lo establecido en el Programa de desarrollo Urbano vigente, el cual se publicó en la Gaceta del Periódico Oficial del Estado de Colima, en fecha 03 de septiembre del año 2022, que establece al sur del predio una zonificación Habitacional Densidad Media (H3-7).

MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia de la Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización que se presenta, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la

Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

BASES DE PLANEACIÓN

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

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Alcaraces.

Este instrumento ubica al predio en dos Áreas de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-4 y RU-CP-5, zonificado como Habitacional de Densidad Baja H2, Habitacional de Densidad Media H3, Corredor Urbano Mixto, correspondiéndole la consolidación en la parte correspondiente al predio de las Vialidades de Acceso Controlado VAC-1 y VAC-2 así como la Calle de Distribución CD-6. Lo anterior de conformidad a los dictámenes de Vocación de Suelo **DUYOP-018/2017** de fecha 08 de enero de 2017 y NO. DE OFICIO: **DU-DICIII-019-IX-2022** de fecha del **14 de octubre de 2022**.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

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

Objetivos Específicos

- Modificar el Programa Parcial publicado en el PO el 12 de enero de 2019.
- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **91,155.00m²**, para un fraccionamiento con densidades y/o intensidades baja y media.
- Dotar de **246** lotes urbanizados, de los cuales **51** son Habitacionales Unifamiliares de Densidad Baja **H2-U**, **172** son Habitacional Unifamiliar de Densidad Media **H3-U**, 1 lote Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media **H3-H**, **10** lotes Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja **MD-1**, **7** lotes Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **MD-2**, **2** lotes de espacios verdes y abiertos **EV**, 1 lote de Equipamiento Institucional **EI** y **2** lotes de infraestructura **IN**.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Los objetivos principales que lleva a la promotora del fraccionamiento a promover la presente modificación, es modificar en general la geometría y superficie de la lotificación autorizada y vigente, así como el de intensificar la zonificación exclusivamente a los lotes ubicados al sur de la calle de distribución **CD-6**.

Al solicitar la presente modificación, la promotora reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Cuauhtémoc es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria, y respaldan su propuesta en lo establecido por los artículos 76, fracción I, y 77, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994); así como, en la disponibilidad de los servicios por parte de los organismos operadores para el proyecto que se pretende.

Como se mencionó previamente, la presente modificación al Programa Parcial de Urbanización tiene como objetivo fundamental de mixtificar la zonificación, para integrar a esta propuesta lotes con densidades y/o intensidades media y baja,

lo que por ende modifica en geometría, superficie y adiciona lotes al programa vigente:

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO.

El predio de acuerdo a la estrategia del PDU de ALCARACES, se encuentra como una zona Habitacional de Densidad Baja, identificado con las claves **H2-4, H2-7, H3-7 y MD**, con los usos compatibles establecidos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Los artículos 51, 65 y 116 establecen los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional Densidad Baja H2, Habitacional Densidad Media H3, Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja MD-1, Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2, Espacios Verdes abiertos EV, Equipamiento Institucional EI y Equipamiento de Infraestructura IN**, que se enlistan en los siguientes cuadros:

Artículo 51

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS

Artículo 65

CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD BAJA MD-1	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 SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL

CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA MD-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COM. Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

Artículo 116

ESPACIOS VERDES ABIERTOS EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA IN	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 artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado "Clasificación de Usos y Destinos" y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

Giro que se prohíbe en el presente desarrollo.

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	MOTELES
CENTROS DE DIVERSIÓN	BILLARES Y BOLICHES CANTINAS, BARES Y VIDEO BARES CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE CENTROS BOTANEROS Y DE ESPECTÁCULOS
EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL	CREMATORIOS, VELATORIOS Y FUNERARIAS

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo

propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MÍN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
H2-U	250	12	R	250	0.6	1.2	2	4	3	-	40	Semic
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260.0	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
MD-1	400.0	20	R	-	0.6	1.8	S/T	5	3	-	40	Varía
MD-2	250.0	15.0	R	-	0.7	2.1	S/T	5	3	-	30	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
EI	S/N	-	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varía
IN	S/N	Varía	R	-	0.7	2.1	R	5	5	5	20	Abierto

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

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

SIMBOLOGÍA

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

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

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

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

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

LOTIFICACIÓN:

A) Memoria Descriptiva del Proyecto

En la presente Primera Modificación al Programa Parcial de Urbanización se altera en número y superficie tanto los lotes vendibles como los de cesión e infraestructura:

SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN		
USO	No. LOTES	SUPERFICIE	USO	No. LOTES	SUPERFICIE
H2-U	163	43,011.50	H2-U	51	13,884.39
H3-U	-	-	H3-U	172	28,954.06
			H3-H	1	640.00
MD-1	18	12,073.87	MD-1	10	6,905.44
MD-2	-	-	MD-2	7	2,561.65
EV	1	8,125.19	EV	2	9,196.23
EI	1	3,113.83	EI	1	1,584.38
IN	2	997.97	IN	2	393.57
TOTAL =	185	67,322.36	TOTAL =	246	64,119.72

El resumen general de áreas sí presenta modificaciones, mismas que se plasman en la siguiente comparativa:

CONCEPTO	SITUACIÓN PUBLICADA		MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE m²	PORCENTAJE	SUPERFICIE m²	PORCENTAJE
ÁREA VENDIBLE	55,085.37	60.43%	52,945.54	58.09%
ÁREA DE CESIÓN	11,239.02	12.33%	10,780.61	11.83%
ÁREA DE LOTES IN	997.97	1.09%	393.57	0.43%
ÁREA DE VIALIDAD	23,832.64	26.15%	27,035.28	29.65%
TOTAL	91,155.00	100.00%	91,155.00	100.00%

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta a la cesión de destinos de equipamiento, a la zona **Habitacional de Densidad Baja y Habitacional de Densidad Media** les corresponde ceder 20% del área vendible; así mismo, a los usos de tipo **Mixto de Barrio Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja MD-1 y Corredor Urbano Mixto Intensidad Media MD-2** les corresponde ceder **20%** de la superficie vendible; lo anterior de acuerdo al Artículo **139 fracciones IV y VI** del Reglamento de Zonificación Estatal.

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN						
USO	SITUACIÓN PUBLICADA			MODIFICACIÓN		
	NO. LOTES	SUPERFICIE	SUPERFICIE m²/REG	NO. LOTES	SUPERFICIE	SUPERFICIE m²/REG
H2-U	163	43,011.50	8,602.30	51	13,884.39	2,776.88
H3-U	-	-	-	172	28,954.06	5,790.81
H3-H				1	640.00	128.00
MD-1	18	12,073.87	2,414.77	10	6,905.44	1,381.09
MD-2	-	-	-	7	2,561.65	512.33
TOTAL	183*	55,085.37	11,017.07	241	52,945.54	10,589.11

*Error detectado en esta tabla, en la sumatoria del número de lotes (en el resto del documento el dato es correcto), el cual se corrige en el presente.

Balance de requerimiento de área de cesión.

CESIÓN PUBLICADA			CESIÓN MODIFICADA		
PROYECTO	CÁLCULO	SUPERÁVIT	PROYECTO	CÁLCULO	SUPERÁVIT
11,239.02	11,017.07	221.95	10,780.61	10,589.11	191.50

DESTINO	SITUACIÓN AUTORIZADA	MODIFICACIÓN
	SUPERFICIE	SUPERFICIE
EV	8,125.19	9,196.23
EI	3,113.83	1,584.38

PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Dentro del proyecto se contempla 3 lotes para destinos de equipamiento urbano que permita alojar un Jardín de Niños, 1 para Equipamiento Institucional 2 lotes para espacios Verdes y Abiertos en su modalidad de Jardín Vecinal.

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO URBANO
05-03-02-020	2	4,232.04m ²	EV (JARDÍN VECINAL)
05-03-02-021	1	4,964.19m ²	EV (JARDÍN VECINAL, CANCHA DE BASQUETBALLY GIMNASIO AL AIRE LIBRE)
05-03-02-021	2	1,584.38m ²	EI (JARDÍN DE NIÑOS) Se mantiene el lote de equipamiento institucional, que, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL, establece que, para una población de 7,980 habitantes, con una capacidad de atención de 420 alumnos requiere una superficie de terreno de 1,575.00m ² , que se establece para localidades de 10,001 a 50,000hab (se anexa normativa).

Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc de conformidad a lo señalado en el artículo **132** del Reglamento de Zonificación, que dice ***“Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de DOMINIO PÚBLICO, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo”.***

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

El predio tiene acceso por dos vialidades importantes, establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Alcaraces, además de estar proyectada una calle de distribución como vías de acceso controlado.

El proyecto de la adecuación geométrica para ingreso a la calle lateral sobre la VAC-1, que corresponde a la carretera federal libre 54, además de los carriles de circulación existente considera una transición y dos carriles para posteriormente generar un tercer carril para el transporte público. Además de generar una acera que incluye una ciclovía. La adecuación geométrica cuenta con PERMISO DE ACCESO **No. COL-AC-05/23** de fecha 22 de diciembre de 2023, emitido por la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes.

Por su parte la VAC-2, que corresponde a la carretera estatal 57-P Alcaraces - Trapichillos, se diseña además del carril existente en sentido oriente-poniente, una calle lateral y una acera que incluye una ciclovía, la adecuación geométrica cuenta con AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN **No. 05.197/2024** emitida en fecha 27 de mayo de 2024 por la Dirección General de Caminos de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad SEIDUM.

La calle de distribución CD-6 se diseñó en un derecho de vía de 16.60m, y es en la cual se proyecta un motivo de ingreso hacia el fraccionamiento. Cabe señalar que tanto los anchos de los carriles como los de las aceras no se reducen para alojar dicho motivo.

Finalmente se diseñaron calles locales con derecho de vía de 12.00 y 11.40m.

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega al Programa de Desarrollo Urbano vigente, al Reglamento de Zonificación estatal, así como al programa parcial de urbanización publicado. Sólo se modificaron en geometría la calle Milán, se eliminó la calle Privada Milán, se crea una calle local con un derecho de vía de 11.40m, al sur del predio, denominada Estocolmo; el resto de las vialidades no se modifica. A excepción de la calle Barcelona (CD-6), la cual se amplía en la intersección con la lateral de la carretera Colima – Guadalajara para alojar el motivo de ingreso al fraccionamiento.

CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del entorno inmediato al área de aplicación motivo del presente estudio, no se estiman problemas legales y/o técnicos para la modificación al programa parcial, publicado el 12 de enero de 2019, en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

Así mismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Por lo tanto, la presente modificación con respecto a la versión vigente publicada, se sintetiza de la siguiente manera:

En resumen, la presente modificación se define de la siguiente manera:

- El área de aplicación del programa parcial sigue siendo de **91,155.00m²**.
- El número de lotes vendibles aumenta en **60** lotes.
- El número de lotes de equipamiento urbano aumenta en uno.
- La superficie de lotes para infraestructura disminuye en **604.40m²**.
- La superficie del área vendible disminuye en **2,139.83m²**.
- El área de cesión de proyecto del fraccionamiento se disminuye en **458.41m²**, de **11,239.02m²**, queda en **10,780.61m²**, con un superávit de **191.50m²** de acuerdo al cálculo resultante por reglamento.
- El área de vialidad aumenta en **3,202.64m²** para quedar en **27,035.28m²**.

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

Además de las acciones urbanas señaladas en el reglamento de Zonificación, se ejecutarán las siguientes:

- La adecuación geométrica sobre la carretera federal no 54.
- La adecuación geométrica sobre la carretera estatal Alcaraces - Trapichillos.
- La construcción de rampas en todas las esquinas de las manzanas.
- La construcción de ciclovía en las vías de acceso controlado.
- La construcción de un tanque elevado, así como la infraestructura necesaria para las redes de agua potable y drenaje sanitario, de acuerdo a los requerimientos que el organismo operador determine.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 147** fracción **I** del Reglamento de Zonificación estatal, 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.

El área de cesión deberá contener los siguientes elementos:

Bancas, caminamientos, juegos Infantiles, áreas verdes, luminarias, botes para basura.

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

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

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

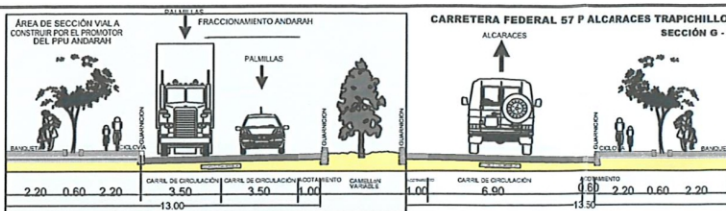
SIN TEXTO

LOTIFICACION AUTORIZADA Y PUBLICADA (P.O. 12 ENE 2019)

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS			
ÁREA VENDIBLE	55,085.37	60.43%	
ÁREA DE CESIÓN	11,239.02	12.33%	
INFRAESTRUCTURA	997.97	1.09%	
VIALIDAD	23,832.64	26.15%	
TOTAL	91,155.00	100.00%	

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	163	43,011.50	20%	8,602.30
MD-1	18	12,073.87	20%	2,414.77
TOTAL	181	55,085.37	TOTAL =	11,017.07

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	163	43,011.50	20%	8,602.30
MD-1	18	12,073.87	20%	2,414.77
TOTAL	181	55,085.37	TOTAL =	11,017.07

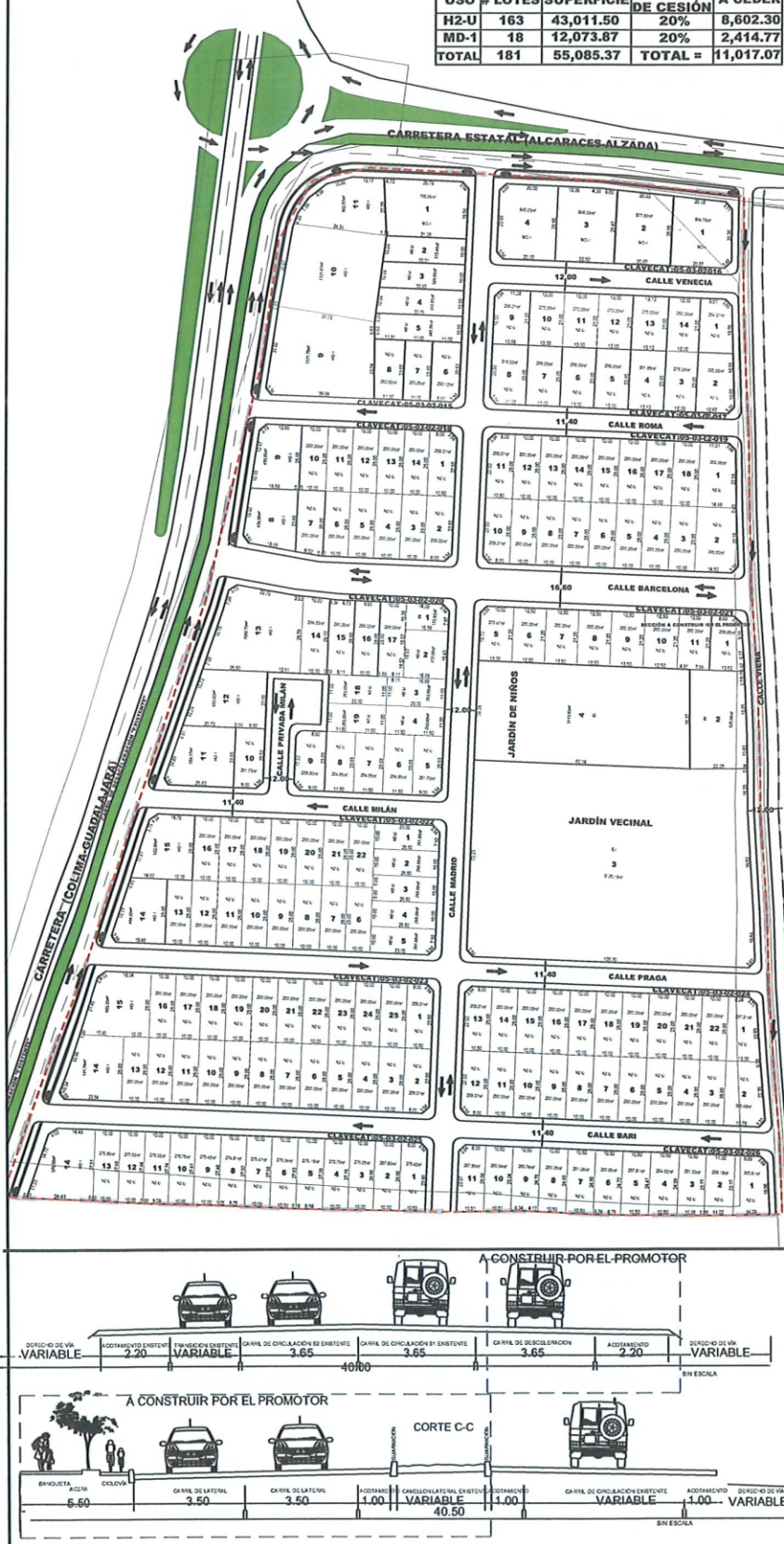


COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

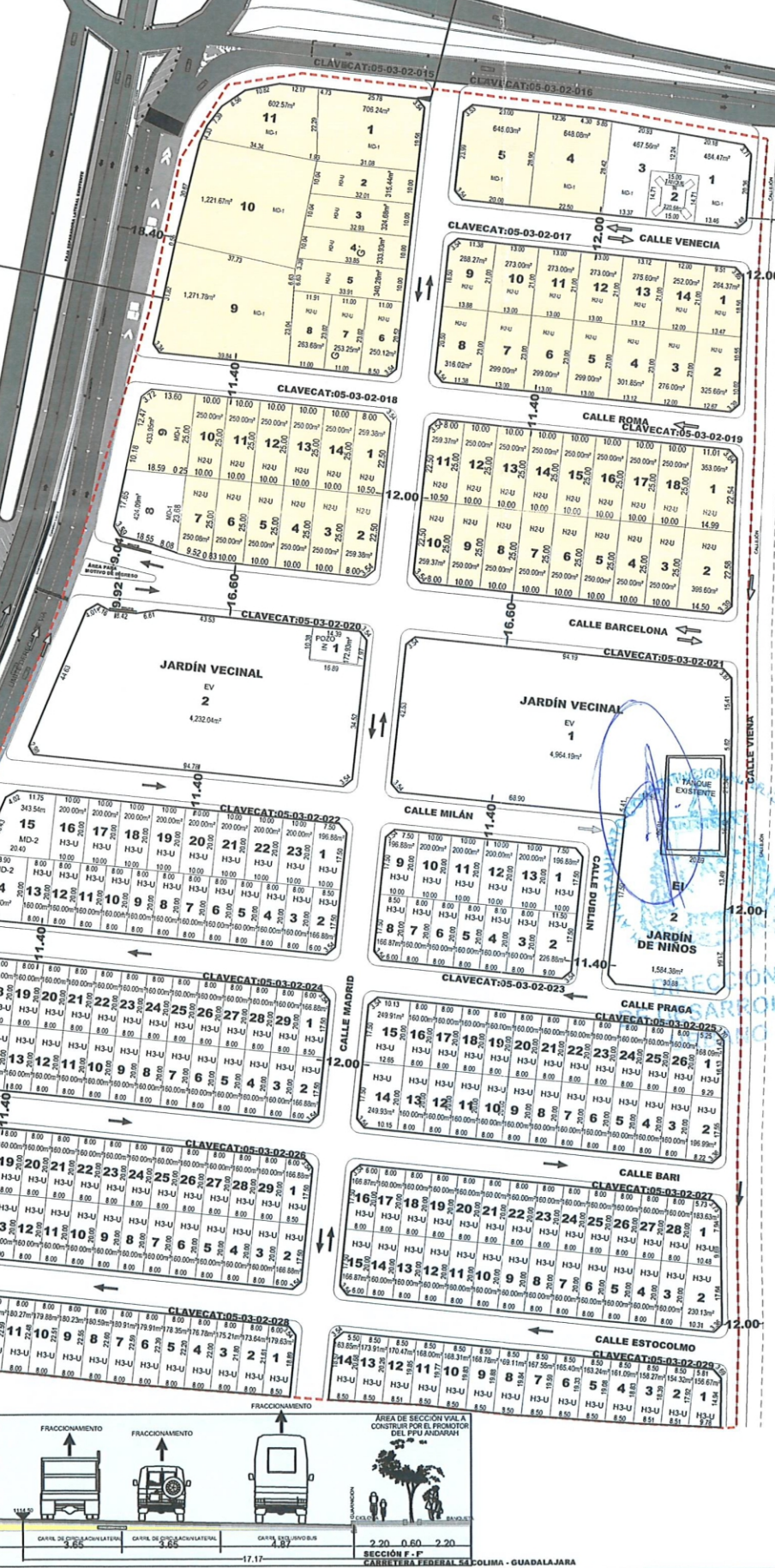
ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
H2-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINA DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINA DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MD-1	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
MD-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSION
	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 GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EV	PREDOMINANTE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO DE BARRIO
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS
	PREDOMINANTE	INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO
IN	PREDOMINANTE	INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

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

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	LOTEJES
CENTROS DE DIVERSION	BILLARES Y BOULES
	CANTINAS, BARES Y VIDEO BARES
	CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS
	DISCOTECAS Y SALONES DE BAILE
	CENTROS BOTANEROS Y DE ESPECTACULOS
EQUIPAMIENTO URBANO Y BARRIAL	CREMATORIOS, VELATORIOS Y FUNERARIAS
GIROS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO	



LOTIFICACION MODIFICADA



PRIMERA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "ANDARAH"



USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

USO	# LOTES	SUPERFICIE	REQUERIMIENTO DE CESIÓN	A CEDER
H2-U	51	13,884.39	20%	2,776.88
H3-U	172	28,954.06	20%	5,790.81
H3-H	1	640.00	20%	128.00
MD-1	10	6,905.44	20%	1,381.09
MD-2	7	2,561.65	20%	512.33
TOTAL	241	52,945.54	TOTAL =	10,589.11

DESARROLLADOR: C. MA. GUADALUPE QUINTERO MEDINA.

UBICACION: ALCARACES, CUANTÉMOC, COL.

CONSULTOR: M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS

PERITO URBANO D12016

PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS

TEL/FAX: 01 (312) 312-3225 conurb@me.com COLIMA, COL.

PLANO: COMPARATIVA LOTIFICACION

LUGAR Y FECHA: CUANTÉMOC, COL. ABRIL DE 2024

NÚMERO DE LÁMINA: 2a

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

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