



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

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



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 17 DE JUNIO DE 2023
TOMO CVIII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM.
38
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN, UBICADO EN EL PREDIO RÚSTICO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-011, DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, DEL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN, UBICADO EN EL PREDIO RÚSTICO CON CLAVE CATASTRAL 02-99-91-R05-117-011, DE LA LOCALIDAD DE LA CAPACHA, DEL MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.581/2023, de fecha 23 de mayo de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización San Agustín**, ubicado en el predio rústico con clave catastral 02-99-91-R05-117-011, de la localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Colima, promovido por los CC. José Alberto Reyes Ochoa y Sergio Nava García.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 26 de abril del 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización San Agustín**, ubicado en el predio rústico con clave catastral 02-99-91-R05-117-011, de la localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización San Agustín**, ubicado en el predio rústico con clave catastral 02-99-91-R05-117-011, de la localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización San Agustín**, ubicado en el predio rústico con clave catastral 02-99-91-R05-117-011, de la localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización San Agustín**, ubicado en el predio rústico con clave catastral 02-99-91-R05-117-011, de la localidad de La Capacha, del municipio de Colima, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 26 de abril del 2023, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 26 de mayo de 2023.

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

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

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

VERSIÓN ABREVIADA

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN" SAN AGUSTÍN"

INTRODUCCIÓN

Los C.C. Ing. Sergio Nava García y Lic. José Alberto Reyes Ochoa, en su carácter de propietarios del predio rústico denominado Potrero "El Ojo de Agua" y "La Presa", que pertenecieron a la Ex - Hacienda "La Capacha", ubicado en la localidad de "La Capacha", del municipio de Colima, Colima, identificado con la clave catastral 02-99-91-R05-117-011, con superficie escriturada de 2-00-00 has., y superficie física de 1-87.10.79 Has., mismo que fue objeto de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Capacha, respecto a la temporalidad de aprovechamiento urbano, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 02 de julio del 2022, mediante la cual, dicho predio fue consignado con la temporalidad de Reserva Urbana a Ocuparse al Corto Plazo (RU-CP-16) posibilitando con ello, el aprovechamiento urbano del predio para efectos del presente programa parcial de urbanización.

Para lo anterior, los propietarios, de conformidad a los artículos 333 y 334 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima manifiestan el carácter de promotores y urbanizadores que les asiste y el interés de llevar a cabo el **aprovechamiento urbano para la realización de un fraccionamiento habitacional plurifamiliar de densidad baja y comercial de intensidad media**, en un polígono de aplicación integrado por el predio rústico formado por una fracción del Potrero "El ojo de Agua" y el denominado "La Presa", que pertenecieron a la Ex Hacienda "La Capacha" identificado con la clave catastral 02-99-91-R05-117-011, por lo que tiene a bien promover el presente **Programa Parcial de Urbanización denominado "SAN AGUSTÍN"**.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

La **Escritura Pública No. 43,847** de fecha 16 de junio del 2020, emitida por el Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Titular de la Notaría Pública No. 10 de esta Demarcación, acredita la superficie referida como propiedad de los C.C. Ing. Sergio Nava García y Lic. José Alberto Reyes Ochoa.

Que de acuerdo con la Declaración II inciso a) de la escritura pública referida, se determina que el 31.93% que les corresponde a los actuales propietarios, se consigna con la propiedad y el uso único y exclusivo de la fracción con superficie de 2-00-00.00 has., con los linderos y colindancias siguientes:

Al Noreste: En 234.37 mts., con otra fracción del mismo predio, que quedó en propiedad exclusiva de las señoras Carmen y Rosa Margarita Gómez Espinoza;

Al Sureste: En línea formada por dos tramos que mide 88.38 mts., con terrenos del Ejido El Trapiche;

Al Suroeste: En 255.61 mts., también con otra fracción del mismo predio, que quedó en propiedad exclusiva de Ernestina Mezcua;

Al Noroeste: En línea irregular formada por siete tramos que mide 90.18 mts., con propiedad del señor J. Trinidad Estrada Ochoa y condueños.

No obstante, el polígono de aplicación sobre el cual se emplaza el presente desarrollo es de 1-87-10.79 Has.

FUNDAMENTO JURÍDICO

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

Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

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

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

La fracción II del artículo 1º, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo con la fracción II del artículo 3º, lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 7 de mayo de 1994 y reformada el 03 de junio de 2017, de acuerdo el decreto No. 292, tienen por objeto fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado; definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios; fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo; definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano; establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano; establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana; establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal; normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado; determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley; establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano; fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental; regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

El Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, Colima.

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de octubre del 2009, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano para tal efecto se establecen en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

FUNDAMENTOS DE PLANEACIÓN

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2019, es el instrumento para enunciar la problemática nacional y enumerar las soluciones a los problemas prioritarios en una proyección sexenal. En su apartado de Desarrollo Urbano, el Plan contempla un paradigma de un desarrollo sostenible que coadyuve a subsanar las injusticias sociales e impulse el crecimiento económico sin provocar afectaciones en los otros ámbitos de la sostenibilidad, principalmente en el social.

Plan Estatal de Desarrollo Colima 2021-2027

Este instrumento guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo en cuanto a los lineamientos que dirigen las acciones para el mejoramiento territorial y urbano. En congruencia con los ejes 2 y 3 del Plan antes citado, el Plan Estatal se orienta hacia la recuperación de la honorabilidad y transparencia en los procesos de planeación, ejecución y seguimiento, con el objetivo de generar infraestructura productiva y social que contribuya a reducir las desigualdades sociales.

A través de este instrumento se busca el fortalecimiento de las estrategias de los programas de desarrollo urbano que permitan un ordenado y sostenible crecimiento urbano.

Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de La Capacha

Aprobado el 17 de abril del 2002 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 7 de septiembre del mismo año, posteriormente actualizado el 25 de marzo de 2009 y publicado el 6 de junio de ese año.

Establece las normas de control del aprovechamiento y uso de suelo en las áreas que integran el territorio, además de regir las normas urbanísticas aplicadas para el control y regulación de las acciones de conservación, crecimiento y mejoramiento.

El polígono de aplicación se localiza dentro de la injerencia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de "La Capacha", el cual fue sujeto a una modificación a la clasificación de áreas, respecto a la temporalidad de aprovechamiento urbano para consignar el predio objeto del presente programa parcial de urbanización, con la consignación de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-16) que dan origen al presente Programa Parcial de Urbanización.

Por lo anterior y de conformidad con el **Dictamen de Vocación Modalidad III** emitido con número de oficio **DGDUMA-DDU-VS-008/2022** de fecha 25 de julio del 2022, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; con la respectiva verificación de congruencia de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Colima, en donde se le identifica como predio ubicado en la Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-16), correspondiéndole una zonificación de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD2-6) y Habitacional Densidad Baja (H2-10).

Respecto a la estrategia de la Estructura Urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano de "La Capacha", corresponde la consolidación del tramo de la Vialidad Principal VP-3 (Av. Ignacio Sandoval) que garantiza el acceso al predio y se ubica en la colindancia oriente del predio, con las características geométricas determinadas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de "La Capacha" publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 6 de junio del 2009.

OBJETIVOS

GENERALES:

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

- Proporcionar el instrumento que vincule las acciones específicas que están previstas en las instituciones públicas y los particulares con los postulados de los planes y programas, para el logro de un desarrollo urbano eficaz.
- Establecer esta vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los programas de desarrollo urbano.
- Determinar la zonificación específica, es decir la zonificación secundaria en su área de aplicación, precisando los usos y destinos, para esa área en particular.
- Posibilitar las formas para regular la urbanización, así como la edificación y en general, el aprovechamiento urbano del predio.

ESPECÍFICOS:

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

- Realizar un aprovechamiento urbano sustentable a través de una lotificación adaptable a las condicionantes topográficas y de vegetación actual, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles del suelo, la flora y la fauna propia del sitio.
- Generar un total de 7 lotes urbanos: 1 lote de uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja (H2-H), 4 lotes de uso Comercial Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) y 2 lotes de Espacios Verdes y abiertos (EV).
- Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial primario que inciden en la zona.

- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo con la zonificación que se establezca en la estrategia.

DIAGNÓSTICO

El predio rústico objeto de la presente se identifica con la clave catastral 02-99-91-R05-117-011, conformado por una fracción de los predios Potrero "El Ojo de Agua" y "La Presa", que pertenecieron a la Ex Hacienda La Capacha, en el municipio de Colima, Colima. El predio se localiza a aproximadamente 900 mts., al norte del Centro Comercial Zentralia y a 500 mts. Aprox. De la localidad de La Capacha, distancia considerada en línea recta sobre la prolongación Av. Ignacio Sandoval.

Área de Aplicación

El área de aplicación corresponde al polígono del predio rústico identificado con la clave catastral **02-99-91-R05-117-011**, con **superficie escriturada de 2-00-00.00 has.**, y con **superficie física de 1-85-68.00 has.**, debido a que el presente predio cedió 00-14-32.00 has., para que el Gobierno del Estado de Colima, ejecutara la urbanización de la actual Av. Ignacio Sandoval, a la cual se garantiza un frente directo, localizada en la comunidad de La Capacha, en el municipio de Colima, Colima, por lo que forma parte del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de La Capacha, conformado por un polígono de 10 vértices, que se distribuye de acuerdo con el cuadro de construcción del plano topográfico.

MEDIO FÍSICO NATURAL

Topografía e hidrología: La topografía del polígono de aplicación es superior al 5%, con pendiente topográfica de mayor a menor en sentido norte a sur y de poniente a oriente, con una franja de depresión localizada al poniente, la cual cruza de norte a sur y corresponde a una zona arborizada identificada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población "La Capacha" como Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA-9), que únicamente presenta humedades en temporadas de lluvia y no tiene relevancia hidrológica, no obstante se encuentra delimitada por la Conagua y en el presente Programa Parcial de Urbanización se respetarán los márgenes correspondientes para salvaguardar dicha zona.

Vegetación: El predio cuenta con 3 árboles de tamaño considerable dentro del predio identificados como higuierillas bravas, y especies arbóreas en el lindero poniente del predio, las cuales se conservarán en virtud de salvaguardar la vegetación existente. Los criterios y manejo del arbolado existente en el predio se apegarán de manera estricta a lo dispuesto en el Resolutivo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente (Instituto del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Colima- IMADES) y al Manual de Manejo de Arbolado del municipio de Colima.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Servicio de Agua potable y Drenaje: De conformidad al oficio número **02-CI-DG-104/2023** de fecha 31 de enero del 2023, emitido por el C. Vladimir Parra Barragán, Director General de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV) **se garantiza la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario.** Para el agua potable, deberán entroncarse a la línea de conducción frente al predio de interés y con respecto al drenaje sanitario se deberá construir un subcolector para entroncarse a las redes existentes.

Servicio de Electrificación: De acuerdo al oficio número **DPC-063/2021** de fecha 28 de junio del 2021, emitido por el Ing. Edgar Rodríguez Vaca, en su carácter de Jefe del Departamento de Planeación-Construcción de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), se garantiza la factibilidad del suministro del servicio de energía eléctrica.

Accesibilidad: La vialidad que garantiza el acceso directo al predio objeto de la presente, es la Vialidad Principal (VP-3) denominada Av. Ignacio Sandoval, de la que actualmente se encuentra construido el cuerpo central quedando pendiente de consolidar los carriles laterales, la ciclovía y banquetas, que, de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de La Capacha, forman parte de la sección geométrica prevista para dicha vialidad. Por lo que, a través de este programa parcial de urbanización, quedará establecido el compromiso de ejecutar la sección faltante, que forme parte del presente polígono de aplicación.

Delimitación de Zona federal por CONAGUA: De conformidad al Oficio No. B00.908.04 emitido con fecha del 12 de diciembre del 2019, por la dirección de CONAGUA, se establecen las Zonas Federales competentes al predio en comento, teniendo una superficie de 49.87 m² en la Fracción I del margen derecho, 120.31 m² en la fracción II del mismo margen, 396.89 m² de superficie de cauce del arroyo y del margen izquierdo, 425.24 m². Dichas zonas se encuentran resguardando y respetando el Cuerpo de Agua (AC-9 que, como se menciona en el apartado de Medio Físico Natural, únicamente cuenta con corrientes intermitentes.

Liberación INAH

De acuerdo con el Oficio No. 401.F(4)115.2019/866 emitido el 16 de diciembre del 2019, por el director del centro INAH Colima el Antrop Julio Ignacio Martínez de la Rosa se otorga la autorización para que en el predio se puedan realizar intervenciones de obras contemporáneas.

ESTRATEGIAS DE APROVECHAMIENTO URBANO: MEMORIA DESCRIPTIVA DEL FRACCIONAMIENTO

ZONIFICACIÓN

En lo que respecta a la estrategia de Zonificación del presente Programa Parcial de Urbanización, el mayor porcentaje de aprovechamiento es de uso Habitacional Plurifamiliar de Densidad Baja (H2-H); no obstante, se proponen 4 lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) sobre la Av. Ignacio Sandoval (VP-3), que garantiza la movilidad y la estructuración urbana del sistema vial primario de norte a sur y viceversa, que permitirá diversificar la propuesta habitacional y redensificar la zona.

Como parte reglamentaria y de consolidación del equipamiento urbano, se consignan dos predios de área de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV), dispuestos de manera estratégica para el aprovechamiento adecuado de los habitantes del fraccionamiento, los cuales permitirán la recreación y sano esparcimiento de la población que habite en el mismo. Dichos espacios, en conjunto con la mixtura de usos propuestos, favorecerán las dinámicas sociales de los habitantes no sólo del fraccionamiento, sino de zonas aledañas, coadyuvando al óptimo desarrollo social del sitio.

Para lo anterior, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas se establecerán de conformidad a los artículos 51, 68 y 119 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, mientras que las normas para el control de la intensidad de las edificaciones dentro de los predios con los usos descritos anteriormente se realizarán en estricto apego a lo señalado en los artículos 60, 71 y 123 del Reglamento antes citado.

LOTIFICACIÓN

La propuesta de lotificación genera un total de **7 lotes**, distribuidos en **1 lote** de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (**H2-U**) con superficie de **11,265.57 m²**; 4 lotes de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD-2**) con superficie total de **1,810.60 m²** y **2 lotes** de Espacios Verdes y Abiertos (**EV**) con superficie de **2,668.16 m²**, lo cual se muestra en la tabla siguiente:

NO. LOTES	USO	SUPERFICIE
1	H2-H	11,265.57
4	MD-2	1,810.60
2	EV	2,668.16

De conformidad al artículo 142, inciso IV del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, la superficie vendible compuesta por usos Habitacionales de Densidad Baja (**H2**), así como la de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD-2**), deberán **ceder el 20% de la superficie total** que generen para conformar los Espacios verdes y Abiertos que permitan un óptimo desarrollo de la zona en la cual se localice el fraccionamiento, a la vez de favorecer el sano esparcimiento de sus habitantes.

En el presente Programa Parcial de Urbanización **se genera una superficie vendible de 13,076.17 m²**, la cual reglamentariamente **debe otorgar una superficie de cesión de 2,615.23 m²**, tal como se desglosa en la tabla siguiente:

CÁLCULO DE REQUERIMIENTO DE CESIÓN			
USO	SUPERFICIE	CESIÓN SEGÚN REGLAMENTO	SUP. EN M ² REGLAMENTARIA
H2-U	11,265.57	20%	2,253.11
MD-2	1,810.60		362.12
TOTAL			2,615.23

La **superficie requerida es de 2,615.23 m²** y los lotes destinados a Espacios Verdes y Abiertos (EV) y propuesto en el fraccionamiento generan una **superficie total de cesión de 2,668.16 m²**, por lo que, en el presente desarrollo habitacional se cuenta con una diferencia a favor de **52.93 m²**, tal como se muestra en la tabla siguiente:

ÁREA VENDIBLE EN M ²	% REGLAMENTARIO	SUP. REGLAMENTARIA	SUPERFICIE EN PROYECTO	SUPERAVIT
13,076.17	0.2	2,615.23	2,668.16	52.93

La superficie de cesión para destinos del fraccionamiento será de Espacios Verdes y Abiertos (EV) con destino final de Jardín Vecinal; se localizan en la parte central del fraccionamiento para uso y disfrute público.

Finalmente, el Resumen General de Áreas del presente Programa Parcial de Urbanización “San Agustín”, se conforma por una **superficie vendible de 13,076.17 m²** equivalente al **69.89%** de la superficie total; una **superficie de cesión de 2,668.16 m²** equivalente al **14.26%** de la superficie total; una superficie de vialidad de **1,392.34 m²** equivalente al **7.44%** de la superficie total; una superficie de zona federal de **992.31 m²** equivalente al **5.30%** de la superficie total; y una superficie de afectación para espacios verdes y restricciones de **581.81 m²** equivalente al **3.11%** de la superficie total; sumando un total de **18,710.79 m²**, que es la superficie física total del polígono de aplicación. Lo anterior se muestra en la tabla siguiente:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M ²	%
ÁREA VENDIBLE	13,076.17	69.89
ÁREA DE CESIÓN	2,668.16	14.26
ÁREA DE VIALIDAD	1,392.34	7.44
ZONA FEDERAL	992.31	5.30
EV NO CUANTIFICABLES Y RESTRICCIONES	581.81	3.11
ÁREA TOTAL	18,710.79	100.00

ESTRUCTURA URBANA

En la estrategia de Estructura Urbana prevista en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de La Capacha determina que en el polígono de aplicación del fraccionamiento en cuestión incide 1 vialidad principal que forma parte del sistema vial primario, misma que permitirá la conectividad de la zona en la cual se desarrolla el fraccionamiento, la **Vialidad Principal (VP-3)** denominada como Av. Ignacio Sandoval y la Calle Local Intensidad “C” que se propone a través de éste fraccionamiento para garantizar una mejor integración al contexto existente, denominada Av. San Agustín.

Debido a que se consigna como zonificación secundaria al lote habitacional con el uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja (H2-H), para efectos de generar un condominio habitacional, las vialidades internas, serán privadas, responderán al diseño interno del condominio y se apegarán a la normatividad que corresponda.

Las secciones y características de las vialidades mencionadas anteriormente y que si tienen injerencia en el presente Programa Parcial de Urbanización se describen a continuación.

Vialidad principal VP-3 (Av. Ignacio Sandoval): Vialidad de proyecto determinada en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de La Capacha con la nomenclatura (VP-3), se desarrolla en una sección de 33.00 m, de la cual le corresponde al promotor habilitar un carril lateral de 3.50 mts., un carril de estacionamiento de 2.50 mts., un carril para ciclovía de 1.50 mts., y una banqueta de 3.00 mts., dentro de la sección que tiene injerencia en el polígono de aplicación.

Calle Local Intensidad “C” (Av. San Agustín): Vialidad que se desarrolla en una sección de 15.60 mts., distribuida en 2 carriles de circulación con un ancho de 3.00 mts, cada uno (en ambos sentidos), un camellón central de 1.20 mts., 2 carriles de estacionamiento de 2.40 mts. (en ambos sentidos) y 2 aceras de 1.80 mts. a los extremos conformadas por banquetas de 1.20 mts. y franjas de área verde de 0.60 mts., las dimensiones anteriores de acuerdo con el Art. 224, fracción II del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima.

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA URBANA

De conformidad al artículo 170 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento.

De acuerdo con las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 169, 175, 185, 181 y 182 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, en los términos siguientes.

Pavimentos: La vialidad principal será como mínimo exigible en terminado de concreto hidráulico, pudiendo ser toda la plancha con concreto hidráulico o con huellas de rodamiento en concreto hidráulico y empedrado, siempre y cuando, el terminado se apegue al tipo de pavimento que actualmente tiene el cuerpo central.

La calle local deberá ser como mínimo exigible con terminado de empedrado, pudiendo utilizarse el tipo de pavimento que determinen los promotores, a través del Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Las especificaciones técnicas del mismo se detallarán en el documento antes citado

Las guarniciones en ambas vialidades serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cms., **cuyos detalles se especificarán en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización de acuerdo con el Art. 286 Fracción XI, de la Ley.**

Aceras, machuelos y rampas peatonales: Las aceras serán de las dimensiones establecidas en las secciones viales, podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similares, los grosores de losas, materiales y especificaciones técnicas se detallarán en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

La totalidad de aceras contemplan un área jardinada que alojará la vegetación propuesta.

En el caso de colocar banquetas de concreto, éste deberá ser concreto simple con resistencia mínima de $f'c=250$ kg/cm², en losas rectangulares con terminado escobillado. Los machuelos serán como mínimo exigible de concreto $f'c=150$ kg/cm² de sección cuadrangular.

Todas las aceras, consideran la existencia de rampas y pasos peatonales en las esquinas, para efectos de garantizar la accesibilidad peatonal. Sus características y especificaciones técnicas se describirán en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria: La red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá de la red municipal, para lo cual se utilizará tubería de PVC con los diámetros, especificaciones y lineamientos señalados en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Agua Potable del fraccionamiento.

Tal como se indica en la factibilidad correspondiente emitida por el organismo operador, para el suministro de agua potable se deberá entroncar a la línea de 6" que pasa al frente del terreno (Av. Ignacio Sandoval). Toda la tubería de agua potable será subterránea. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, será de 2.50 metros.

Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias: La red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias del fraccionamiento se ejecutará por el promotor y descargará a la red municipal, de acuerdo con el trazo, diámetros de tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento. Se deberá construir un subcolector y entroncarlo a las redes operadas por el organismo operador, cuyos puntos de entronque se determinarán en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación subterránea, con acometida domiciliaria: La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM- 001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea y aérea para la alta tensión existente, debiendo considerar que la separación máxima entre postes y la altura mínima y longitud máxima de acometida eléctrica a predio se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad. Tanto los registros como los postes de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión, como los postes de alumbrado público serán metálicos y se ubicarán sobre las aceras.

Para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberá considerar una altura mínima permisible de luminarias de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso; deberán instalarse solo lámparas de descarga de alta intensidad, según criterios, lineamientos, especificaciones y consideraciones de los organismos operadores, con criterios de Lámparas de tecnología LED en las vialidades en estricto apego a lo resultante de las aprobaciones correspondientes al Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Red de telefonía: Las redes telefónicas, de televisión por cable o cualquier otra, deberán ser subterráneas y tiene que cumplir con las normas y especificaciones correspondientes de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo.

Cabe señalar que cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma, el sistema de canalización será subterráneo y oculto, con acometidas domiciliarias.

Tratamiento de aguas pluviales: El tratamiento que tendrán las aguas pluviales será por medio de puntos de captación y absorción en los espacios verdes abiertos, y en cuanto los escurrimientos en vialidades se desalojará por medio de escurrimientos superficiales según las pendientes del proyecto y la topografía natural del entorno, así como los cálculos determinados en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

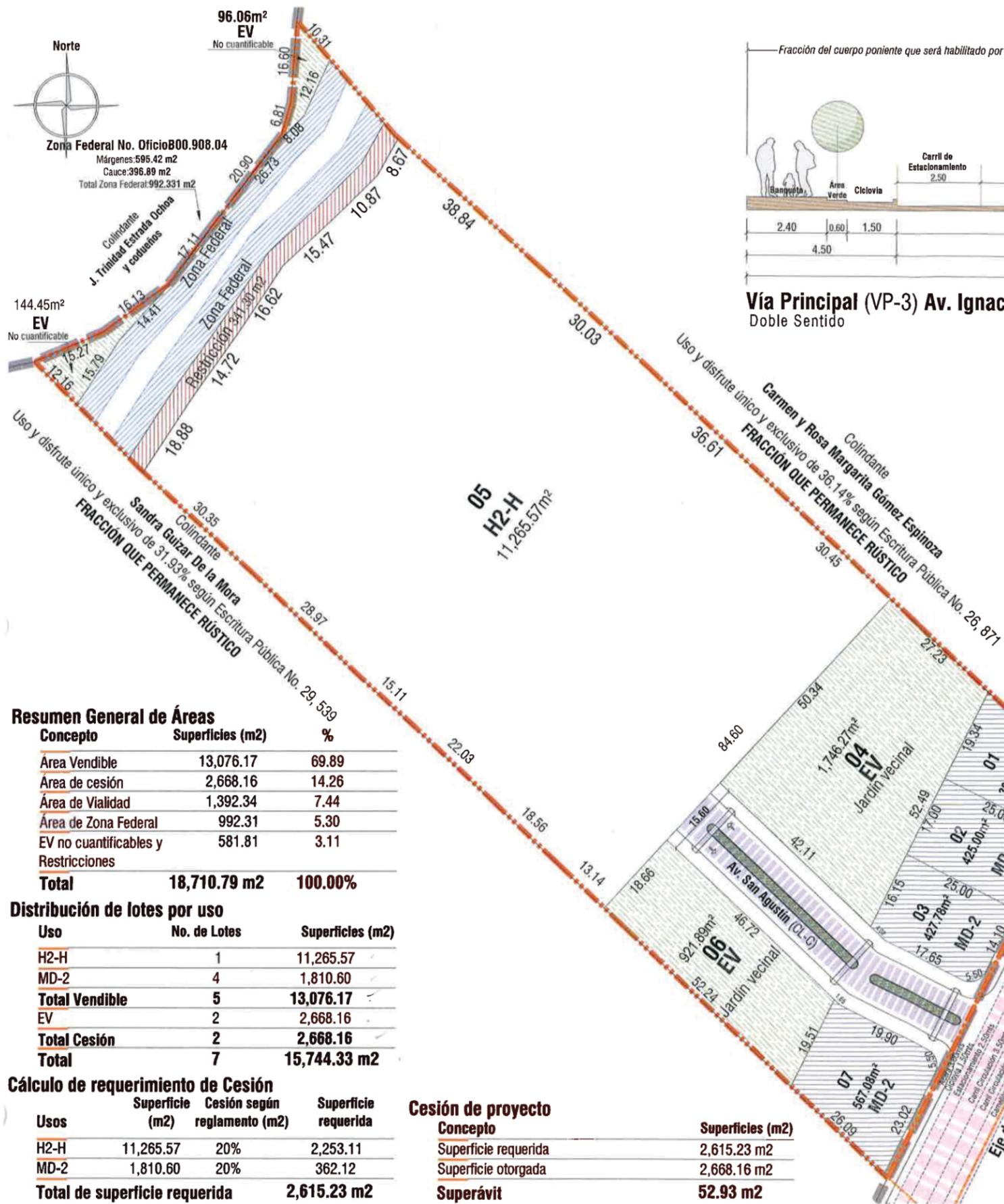
Señalización vial: Se utilizarán placas para nomenclatura en las vialidades que integran el fraccionamiento, cuyo diseño y especificaciones se detallarán en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Arbolado y vegetación: Se definirán de acuerdo con las condiciones climatológicas y ambientales de la zona, apeándose al Manual de manejo de arbolado urbano del municipio de Colima y con las especies arbóreas acordadas con la Dirección de Desarrollo Urbano, la Dirección de Ecología y la Dirección de Servicios Públicos municipales, a través de su Dirección de Parques y Jardines, las cuales quedarán establecidas con detalle en el Proyecto Ejecutivo de urbanización.

ACCIONES URBANAS

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

El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V, VII y VIII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a las acciones de urbanización, incorporación municipal y municipalización. Tal como lo establece el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, las áreas de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV) deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que el promotor deberá entregarlas debidamente urbanizadas a través de obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, de conformidad con el respectivo Proyecto Ejecutivo de Urbanización aprobado a satisfacción de las autoridades municipales.



Resumen General de Áreas

Concepto	Superficies (m2)	%
Área Vendible	13,076.17	69.89
Área de cesión	2,668.16	14.26
Área de Vialidad	1,392.34	7.44
Área de Zona Federal	992.31	5.30
EV no cuantificables y Restricciones	581.81	3.11
Total	18,710.79 m2	100.00%

Distribución de lotes por uso

Uso	No. de Lotes	Superficies (m2)
H2-H	1	11,265.57
MD-2	4	1,810.60
Total Vendible	5	13,076.17
EV	2	2,668.16
Total Cesión	2	2,668.16
Total	7	15,744.33 m2

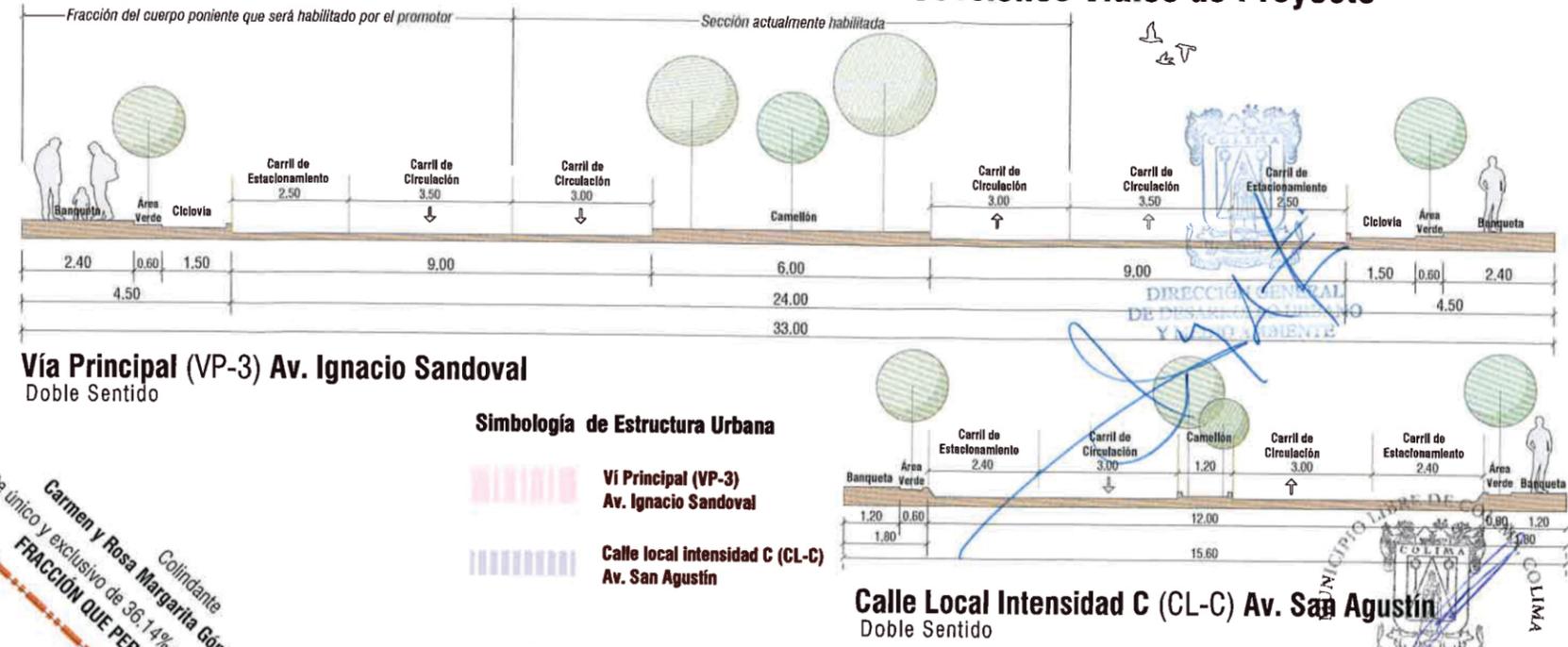
Cálculo de requerimiento de Cesión

Usos	Superficie (m2)	Cesión según reglamento (m2)	Superficie requerida
H2-H	11,265.57	20%	2,253.11
MD-2	1,810.60	20%	362.12
Total de superficie requerida			2,615.23 m2

Cesión de proyecto

Concepto	Superficies (m2)
Superficie requerida	2,615.23 m2
Superficie otorgada	2,668.16 m2
Superávit	52.93 m2

Secciones Viales de Proyecto



Simbología de Estructura Urbana

- Vi Principal (VP-3) Av. Ignacio Sandoval
- Calle local intensidad C (CL-C) Av. San Agustín

Simbología lotificación y zonificación

- Para los Usos **ETARIA**
Corredor Urbano Mixto Intensidad Media
- Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja
- Para los Destinos **ETARIA**
Espacios Verdes y Abiertos
- Otros **ETARIA**
Restricción
- Zona Federal

Artículo 28 del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima. Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías señaladas, se consideran prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Artículo 132. Las áreas de cesión para destinos o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 148 FRACCIÓN I. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos. Las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes, deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, a satisfacción de las autoridades municipales.

Clasificación de Usos y Destinos

Zona	Categoría	Usos Permitidos
MD-2	Predominante	Vivienda Plurifamiliar Horizontal
	Compatible	Vivienda Unifamiliar Alojam. temporal restringido Espacios Abiertos
H2-H	Predominante	Vivienda Plurifamiliar Vertical Vivienda Plurifamiliar Horizontal Vivienda unifamiliar
	Compatible	Alojamiento temporal restringido Alojamiento temporal Mixto comercios y servicios básicos Comercios y servicios especializados Centros de diversion Centros comerciales Comercios y servicios de impacto mayor Oficinas de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano barrial Equipamiento urbano general Espacios abiertos
EV	Predominante	Recreación en espacios abiertos
	Compatible	Ninguno

casaurbano
Planeación inteligente

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

"SAN AGUSTÍN"

Promotor **Ing. Sergio Nava/ Lic. José Alberto Reyes**
Perito Urbano **Juan Antonio Calderón Mafud PU-13-02-RF**
Clave Catastral **02-99-91-R05-117-011**

Polígono de Aplicación **1-87-10.79 Has.**
Sup. de afectación por paso de VP-3 **0-12-89.21 Has.**
Sup. escritura **2-00-00.00 Has.**

Plano **Lotificación/ Zonificación/Estructura Urbana**

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500