



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. 2

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 19 DE OCTUBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

94
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL LOS OLIVOS” EN LO QUE RESPECTA A LA CLAVE CATASTRAL 02-01-05-166-023-000, QUE MODIFICA LA ZONA HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2 A MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

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

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL LOS OLIVOS” EN LO QUE RESPECTA A LA CLAVE CATASTRAL 02-01-05-166-023-000, QUE MODIFICA LA ZONA HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2 A MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3, UBICADO AL NORTE DE LA CIUDAD DE COLIMA, EN EL MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE 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 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.283/2024, de fecha 19 de septiembre de 2024, recibido el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000, que modifica la Zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, promovido por la C. Luz Fernanda García Zepeda.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado Residencial Los Olivos, ubicado al norte de la ciudad de Colima, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del citado municipio, el 06 de agosto de 2002 y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”, en su edición número 02, de fecha 11 de enero de 2003.

TERCERO.- Que con fecha 30 de agosto de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, aprobó la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000, que modifica la Zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- 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 125/2023 del índice de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictaminó la congruencia de la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000, que modifica la Zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, de la cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000, que modifica la Zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”*, del documento que contiene la **Modificación al Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000, que modifica la Zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, ubicado al norte de la ciudad de Colima, en el municipio del mismo nombre, del Estado de Colima, aprobado por el Cabildo el día 30 de agosto de 2024.

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 20 de septiembre 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.

ANTECEDENTES

PRIMERO: El **Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Residencial los Olivos”** fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Colima el 06 de agosto del 2002 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”* el sábado 11 de enero del 2003, siendo promovido por el Lic. Gabriel Macías Becerril.

SEGUNDO: Posteriormente, se aprobó el 06 de junio de 2003, la **Incorporación Municipal del Fraccionamiento “Residencial Los Olivos”** por el H. Cabildo en Sesión Ordinaria y fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *“El Estado de Colima”* el sábado 21 de junio del mismo año.

TERCERO: De acuerdo a la **escritura pública n. 41,306** de fecha de 16 de junio de 2009, expedida por el Lic. Mario de la Madrid de la Torre, titular de la Notaría Pública N. 9 de Colima, se formalizó la escritura de compraventa a nombre de **Luz Fernanda García Zepeda**, en la finca urbana marcada con el número 5, ubicada en la calle “Olivio Negro”, acera que ve al norte, de la manzana 166, del lote 23 del fraccionamiento denominado “Los Olivos” ubicado en la ciudad de Colima, Colima, con clave catastral 02-01-05-166-023-000 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 213185-1 con fecha de 10 de junio de 2009, con superficie según escritura de 250.00 m².

CUARTO: Que la **C. Luz Fernanda García Zepeda**, propietaria del inmueble referido, es la promotora de este estudio.

QUINTO: El predio está clasificado como Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, para aprovecharlo con el interés del promotor, que es un consultorio médico, resulta necesario el cambio de uso de suelo y la intensidad para promoverlo como **Mixto de Barrio Intensidad Alta** en donde es compatible con **equipamiento urbano barrial** y garantizará que el inmueble cumpla con las normas y criterios técnicos que corresponden, con un frente de 10.00 m y una superficie de 250.00 m². Siendo coherentes con la intensidad de la zona le correspondería un MB-1 más el predio no proporciona las características de superficie y frente mínimo es por eso por lo que se propone la opción de aumentar la intensidad a un MB-3, los grupos permitidos son los mismos en cualquier tipo de intensidad.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El presente estudio tiene como finalidad la Modificación a la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Residencial los Olivos” promovido por su propietaria Luz Fernanda García Zepeda, con una

superficie de **250.00 m²** e identificado con clave catastral **02-01-05-166-023-000** que de acuerdo con el PPU le corresponde un uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (**H2-U**) y se solicita el cambio a Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**). El objetivo de esta modificación es regularizar el funcionamiento del predio, ya que desde hace 15 años funciona como consultorio médico, acorde al entorno que incluye una plaza comercial adyacente. El Consultorio ha operado desde 2009 sin causar ningún problema con los vecinos, y se adjunta anuencia vecinal.

Razón por la cual expone al H. Ayuntamiento de Colima el presente documento denominado "Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "Residencial los Olivos" en lo que respecta a la clave catastral 02-01-05-166-023-000 que modifica la zona Habitacional Densidad Baja H2 a Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3".

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la presente Modificación a Programa Parcial de Urbanización es en atención a lo dispuesto en los artículos 76, 77 y 276 de La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las siguientes Bases Jurídicas.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el Diario Oficial el 5 de febrero de 1917. En el artículo 27, párrafo tercero de nuestra Carta Magna, se establece que las autoridades podrán dictar "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Y los Artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas de Desarrollo Urbano, respectivamente.

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 tiene por objeto:

1. 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 garantizar plenamente;
2. 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;
3. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federales, 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;
4. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos de suelo y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los Centros de Población, y de la política pública en la materia.
 - I. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o Programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;
 - II. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal previamente a la aprobación del plan o Programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones, y
 - III. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano

de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 7 de mayo de 1994 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021), establece a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emanan y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- V. Sobrevena otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe y publique uno nuevo.

ARTÍCULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal;
- V. Las Comisiones Municipales;
- VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad;
- VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, y
- VIII. Los ciudadanos del Estado.

- Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima

Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 02 de noviembre de 2002 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 04 de mayo de 2019).

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 el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano.

Así mismo, establece que la zonificación se clasifica en dos categorías:

Zonificación primaria: En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, municipal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población; y

Zonificación secundaria: En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

Respecto a las áreas de cesión menciona lo siguiente:

Artículo 141 Fracción IV. En las zonas habitacionales, tipos H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible; del porcentaje anterior, se destinará el cincuenta

por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Artículo 141 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; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

BASES DE PLANEACIÓN

- Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027

El Plan Estatal de Desarrollo publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” con fecha de 25 de diciembre de 2021, parte de los preceptos contenidos en el artículo 1ro de la Constitución Federal y Estatal, basando sus directrices en procurar la dignidad de la vida de los ciudadanos del Estado, para lo anterior, se han desarrollado los siguientes cinco ejes rectores que toman como base el Plan Nacional de Desarrollo y la Agenda 20-30 de la Organización de Naciones Unidas, presentadas en 2015:

- Bienestar para todas y todos
- Economía para el bienestar
- Sembrar la paz
- Colima nuestro hogar
- Gobierno honesto y transparente

- Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2004-2009 “VISIÓN AL 2030”

Publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 30 de junio de 2007, dentro de los objetivos principales están los siguientes:

- Lograr un desarrollo urbano ordenado y sustentable de los centros de población, para planear su crecimiento hacia áreas más aptas y respetar aquellas que por sus características ecológicas deben ser preservadas.
- Lograr que la ciudadanía se involucre y que su opinión sea valorada en la toma de decisiones relacionadas al futuro de su ciudad hábitat.
- Agilizar procedimientos de autorización y de aprovechamientos urbanos en el territorio estatal.

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Colima 2021-2024

Es importante mencionar de una manera particular el **Plan Municipal de Desarrollo de Colima 2021-2024**, ya que en él se establecen los objetivos generales y específicos en diversos ámbitos los cuales marcan las bases para que los ciudadanos que buscan invertir dentro del municipio y generar acciones de desarrollo, así como las autoridades tomen decisiones sobre los usos del suelo y actividades económicas a desarrollar en el centro de población todas ellas encaminadas a lograr el beneficio de la ciudad y sus habitantes.

Dentro del ámbito del Desarrollo Urbano se basa en implementar procesos efectivos de respuesta a la ciudadanía, para disminuir las brechas sociales es necesario pensar en el desarrollo del municipio desde una perspectiva de responsabilidad con la sociedad y solidaridad con aquellas personas más necesitadas.

La intención del gobierno es ser el facilitador principal para que las personas emprendedoras y generadoras de empleo hagan posibles sus ideas de negocios. La modernización de los procesos municipales para facilitar cualquier iniciativa de producción y comercialización de bienes o servicios en el municipio.

La presente modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Los Olivos considera los siguientes objetivos prioritarios:

OBJETIVO GENERAL

- Conforme a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el objetivo de los Programas Parciales es regular y controlar la urbanización y edificación, determinando la zonificación específica y precisando los usos y destinos de un área particular del Centro de Población, en estricto apego a las estrategias del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Residencial de los Olivos” para cambiar la zonificación del lote 23 de la manzana 166, con una superficie de 250.00 m², de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).
- Conservar la estructura urbana autorizada en el Programa Parcial de Urbanización antes mencionado.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos” al que se refiere el Programa Parcial de Urbanización, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “El Estado de Colima” el sábado 11 de enero del 2003, objeto de la presente modificación, se localiza en la zona norte de la ciudad de Colima, Colima.

La modificación corresponde únicamente al **lote 23** de la manzana **166**. Ubicado sobre la calle “**Olivo Negro**”, acera orientada al norte. Se identifica con la clave catastral **02-01-05-166-023-000** y cuenta con una superficie total de 250.00 m². Se puede apreciar en el anexo gráfico PL-01 “Plano de Localización” que forma parte de este estudio.

El Programa Parcial de Urbanización al que se hace referencia en el presente documento, el cual es congruente con la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Colima, indica que los lotes de acuerdo con la zonificación son de tipo Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U), Corredor Urbano Mixto de Barrio Intensidad Baja (MD-1) y de Comercios y Servicios Regional (CR); y se integra la estructura urbana del programa permaneciendo la Vía Principal (VP) “Av. Constitución” que conecta a la Vía de Acceso Controlado(VAC-1) que forma el arco norte del anillo periférico. Todo lo mencionado anteriormente se encuentra dentro de un área de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-58 y RU-CP-59).

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

El área en cuestión está situada en una zona ya urbanizada, por lo que es importante señalar que el predio en señalado ya cuenta con las obras mínimas de urbanización, tales como abastecimiento de agua potable, sistema de drenaje y alcantarillado, suministro eléctrico y alumbrado público.

Lo anterior se dispone mediante el contrato 0020983129 que se tiene con la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV) y también, por medio del oficio no. 3747/2023 con fecha del 12 de diciembre del 2023, el mismo organismo operador menciona que el predio cuenta con la Factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado para contratarlo cuando sea requerido.

De igual forma, se tiene contrato de servicio eléctrico con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) otorgado con el número de servicio 184090505801 (ver documentos correspondientes en anexos).

Debido al giro que se realiza dentro del predio, consultorio médico, los residuos peligrosos resultantes tienen un manejo especial, los cuales, de acuerdo con los manifiestos no. 047413 con fecha del 04 de junio de 2024 y el no. 047618 del 02 de julio de 2024, son recolectados por Salud Ambiental Integral SA de CV y transportados a Solam SA de CV, quienes se encargan de darles el tratamiento necesario.

ACCESIBILIDAD Y JERARQUÍA VIAL

El área de aplicación se encuentra en una zona ya urbanizada por lo que el acceso a las vías de tránsito está completamente establecido y no tiene problemas de accesibilidad.

La calle que da frente al predio, calle “Olivo negro” se conecta con la calle Vía Láctea y con la Vialidad Principal Av. Constitución, ambas vienen desde la Vía de Acceso Controlado que corresponde al Tercer Anillo Periférico.

Las vialidades se encuentran en buen estado de conservación y, además, el tener esa variedad de jerarquías viales favorece el tránsito de la zona.

El proyecto cuenta con tres cajones de estacionamiento, suficientes para los dos consultorios en función, satisface la necesidad de los usuarios que lleguen en auto. Los pacientes serán atendidos únicamente con previa cita, sin superar dos pacientes por horario. No se recibirán pacientes sin cita, garantizando así una distribución equitativa de la demanda y evitando aglomeraciones. De esta manera no se causa problema de estacionamiento en las viviendas vecinas.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN

LOTIFICACIÓN

La presente modificación no planea un cambio en la lotificación, el predio mantiene en todo momento la superficie, medidas y colindancias establecidas en el programa parcial de urbanización.

ZONIFICACIÓN

Estrategia actual:

El Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "Residencial Los Olivos" indica que la finca urbana marcada con el número 5, ubicada en la calle "Olivo Negro", acera orientada al norte, de la manzana 166, del lote 23, con la clave catastral 02-01-05-166-023-000 y que tiene una superficie de 250.00 m² presenta una zonificación de **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)**.

Propuesta para la modificación de la estrategia:

Se realiza una modificación al Programa Parcial de Urbanización ya mencionado para que a la finca urbana marcada con el número 5, ubicada en la calle "Olivo Negro", acera orientada al norte, de la manzana 166, del lote 23, con la clave catastral 02-01-05-166-023-000 con una superficie de 250.00 m², se le asigne una zonificación correspondiente a **Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)**. Pese a que la zona le corresponde intensidad Baja (MB-1) esto no resulta conveniente dado que las medidas del predio y superficie no permitirían que cumpla los lineamientos del art 70 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

Esta propuesta de modificación a la zonificación se puede observar gráficamente en el anexo PL-02 "Plano de uso de suelo actual y propuesta".

SITUACIÓN ACTUAL				SITUACIÓN PROPUESTA		
MANZANA	NO. LOTE	SUP. EN M ²	ZONIFICACIÓN	NO. LOTE	SUP. EN M ²	ZONIFICACIÓN
166	23	250.00	H2-U	23	250.00	MB-3

Tabla 1. Propuesta de modificación a la zonificación

De acuerdo con el Reglamento de zonificación del Municipio de Colima se presentan las normas y criterios técnicos aplicables en lo que respecta a la zonificación, en este caso la compatibilidad de usos y destinos en la zona de Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).

Por lo anterior los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de usos mixtos son los que se describen con relación al artículo 68 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. Así mismo como se establece en el art. 26, 27 y 28 del mismo reglamento para lograr los objetivos y propósitos de este, los usos y destinos de los predios, y las edificaciones que en ello se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo con la similitud de sus funciones a desempeñar por los impactos que generan sobre el medio ambiente. Los grupos permitidos se pueden observar en la siguiente tabla:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MB-3	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	Equipamiento urbano barrial
	Compatible	Espacios abiertos

		Condicionado	Comercio temporal
--	--	--------------	-------------------

Tabla 2. Grupos de usos y destinos permitidos.

En cada zona se permiten ubicar exclusivamente los usos o destinos comprendidos bajo las siguientes categorías:

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

Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan 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.

Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las 3 categorías descritas anteriormente se considerarán usos prohibidos y no deben permitirse en las zonas señaladas, tal es el caso de manufacturas domiciliarias.

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS PARA EL CONTROL DE LA DENSIDAD E INTENSIDAD DE LAS ZONAS

Los presentes lineamientos tiene como objeto establecer las densidades indicativas, así como señalar los lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos, las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores, el índice de edificación en el caso de usos habitacionales, en el caso de superficie máxima construida será lo que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, las colindancias posteriores deberán sujetarse a los mismos lineamientos establecidos para zonas habitacionales, mismas que estarán sujetas al reglamento de zonificación municipal.

Por lo anterior y de conformidad al art. 72 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, las normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de la zona de Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) deberán dar cumplimiento a lo siguiente:

ZONA	SUP. MIN. (m ²)	FRENTE MIN. (m)	ALTURA MÁX.	ÍNDIC E EDIF.	C.O.S	C.U.S	EST.	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARD	M.EDIF
MB-3	136	8.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	VARIABLE

Tabla 3. Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de la zona.

R: Resultante de aplicar COS y CUS S/T: Según Tabla

De acuerdo con el análisis de la planta arquitectónica, se da cumplimiento a este artículo con la siguiente información la superficie del terreno es de 250 m² cuando el mínimo es de 136 m², el frente mínimo es de 8.00 m y el proyecto cuenta con 10 m de frente, el C.O.S Y C.U.S solicitado es de 0.8 y 2.4 respectivamente y en el edificio se cuenta con un C.O.S. Y C.U.S. 0.6 en ambos casos, de la misma manera cumple con la restricción frontal de 5 m, así como la posterior de 3 m.

De acuerdo con lo anteriormente señalado se concluye que:

Se modifica la zonificación del lote 23 de la manzana 166 de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), teniendo en cuenta que:

Aunque el cambio ideal para que la intensidad se ajuste a la densidad de la zona, le corresponde un cambio a Mixto de Barrio Intensidad Baja (MB-1), pero el terreno no cumple con las medidas mínimas que pide el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima. Por lo tanto, para poder continuar con la regularización de funcionamiento del predio que le interesa a la promotora, se propone el cambio a Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).

De esta manera se cumplen con las dimensiones requeridas y tomando en cuenta que MB-3, al igual que MB-1, es compatible con un Equipamiento Barrial.

CESIÓN

De acuerdo con el artículo 141 fracción VI del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima “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; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona”.

Sin embargo, según la fracción IV del mismo artículo, para las zonas habitacionales H2-U la cesión comprende, de igual forma, al veinte por ciento de la superficie por lo que el área que le corresponde ceder al predio al que se refiere el presente documento ya fue proporcionada anteriormente.

Concluyendo que, en lo que respecta a las áreas de cesión, no se modifica lo establecido dentro del programa parcial de urbanización.

CONCLUSIONES

En resumen, se solicita autorización para modificar el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Residencial Los Olivos”, de la finca urbana marcada con el número 5, de la manzana 166, identificado como “lote 23” con Clave Catastral 02-01-05-166-023-000 y con una superficie de 250.00 m²; de Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U) a Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3).

Para la solicitud, la promotora reconoce al H. Ayuntamiento de Colima como la autoridad competente, como lo establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

La modificación propuesta busca alterar solamente la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado “Residencial los Olivos” en el área de aplicación descrita, con el objetivo de obtener las autorizaciones necesarias por parte del H. Ayuntamiento de Colima, a través de la dependencia encargada de la regulación urbana, para llevar a cabo el uso permitido dentro de la zona.

De este modo se considera que la propuesta de modificación, de uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (**H2-U**) a Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**) para la finca urbana marcada con el número 5, ubicada en la calle “Olivo Negro”, acera orientada al norte, de la manzana 166, del lote 23, con la clave catastral 02-01-05-166-023-000, es factible considerando que no se prevén problemas legales ni técnicos para realizar la modificación requerida y teniendo en cuenta que ya dispone de las infraestructuras requeridas para su desarrollo. Asimismo, se ha verificado que no existen problemas con los vecinos, lo cual se justifica mediante el anexo de una anuencia vecinal, garantizando así la conformidad y apoyo de la comunidad cercana para llevar a cabo dicho aprovechamiento.

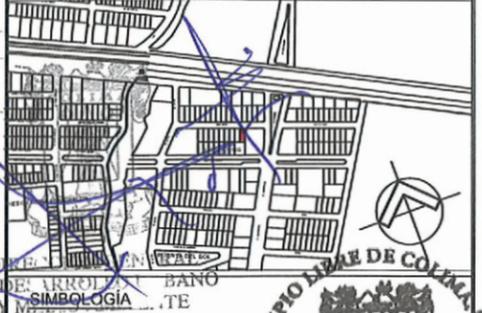
Tras la aprobación de esta modificación, el terreno correspondiente cumplirá con los requisitos establecidos por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, especialmente con lo establecido dentro del artículo 72 que hacen referencia a Mixto de Barrio Intensidad Alta (**MB-3**).

SIN TEXTO



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL LOS OLIVOS" EN LO QUE RESPECTA A LA CLAVE CATASTRAL 02-01-05-166-023-000 QUE MODIFICA LA ZONA HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2 A MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3.

LOCALIZACIÓN





 MUNICIPALIDAD DE COLIMA

 Ayuntamiento de Colima

 SECRETARÍA

NOTAS



 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ESCALA GRÁFICA



UBICACIÓN

Calle Olivo Negro #5 Fraccionamiento Residencial Los Olivos. Colima, Colima.

PROPIETARIO

Dra. Luz Fernanda García Zepeda

PROMOTOR

Dra. Luz Fernanda García Zepeda

CLAVE CATASTRAL

02-01-05-166-023-000

PERITO URBANO

M.D.U. Patricia Guadalupe Romero Gasca
P.U. 24-01 Colima

DISEÑO Y REALIZACIÓN

M.D.U. Patricia Guadalupe Romero Gasca
Arq. Mariana Padilla Venegas

DIBUJO

Angeles Katerine Torres Aguilar
María Alejandra Urieta Urzúa

PLANO

PLANO DE LOCALIZACIÓN

LÁMINA

PL-01



U+R

 Taller de

 arquitectura

 y urbanismo

LUGAR Y FECHA

Colima,
Colima a
29 de julio
2024.



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL LOS OLIVOS" EN LO QUE RESPECTA A LA CLAVE CATASTRAL 02-01-05-166-023-000 QUE MODIFICA LA ZONA HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2 A MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3.

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- Ubicación del predio
- Uso de suelo:
 - Área de Cesión (C.E. Fraccionamiento de Colima)
 - Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)
 - Mixto de Barrio (MB-3)
 - Comercial y de Servicios Regional (CR)
 - Corredor Urbano Mixto (MB-1)

NOTAS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Uso actual: Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)

Propuesta de uso: Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)

ESCALA GRÁFICA

UBICACIÓN

Calle Olivo Negro #5 Fraccionamiento Residencial Los Olivos. Colima, Colima.

PROPIETARIO

Dra. Luz Fernanda García Zepeda

PROMOTOR

Dra. Luz Fernanda García Zepeda

CLAVE CATASTRAL

02-01-05-166-023-000

PERITO URBANO

M.D.U. Patricia Guadalupe Romero Gasca
P.U. 24-01 Colima

DISEÑO Y REALIZACIÓN

M.D.U. Patricia Guadalupe Romero Gasca
Arq. Mariana Padilla Venegas

DIBUJO

Angeles Katerine Torres Aguilar
María Alejandra Urieta Urzúa

PLANO

PLANO DE ZONIFICACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

LÁMINA

PL-02

LUGAR Y FECHA

Colima, Colima a 29 de julio 2024.

U+R
Taller de arquitectura y urbanismo

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